

Caracterización del mercado de tierras: departamento de **Casanare** (Proyecto Biocarbono)

Autores

Lisandro Castañeda Salazar
Abel Alfredo Ladino Rincón
Jhohan Fernando Quintero Vega

Revisores

Mary Cristina Guevara Camacho
Óscar Romero Guevara
Diego David Pinzón Rojas
David Alberto Giraldo Zárate

Versión: 7

Fecha: enero 2022



Memoria técnica de
la caracterización del
mercado de tierras y
determinación de los
precios de la tierra rural
del departamento de

Casanare

Escala 1:100.000

Gustavo Francisco Petro Urrego
Presidente de la República de Colombia

Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

Jhenifer Mojica Flórez
Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

Martha Viviana Carvajalino Villegas
Viceministra de Desarrollo Rural

Aura María Duarte Rojas
Viceministra de Asuntos Agropecuarios

Alfonso Valderrama Martínez
Director de Innovación, Desarrollo Tecnológico y Protección Sanitaria

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Susana Muhamad
Ministra de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Sandra Yolima Sguerra Castañeda (e)
Viceministra de Políticas y Normalización Ambiental

Francisco Javier Canal
Viceministro de Ordenamiento Ambiental del Territorio

Proyecto Biocarbono Orinoquia

Iván Darío Gómez Guzmán
Coordinador Nacional del Proyecto

Fabián Mauricio Gerena Reina
Líder componente Planeación Integrada del Uso del Suelo y Gobernanza para el Control a la Deforestación

Fernando Leyva Pinzón
Líder componente Uso y Manejo Sostenible del Suelo

Johana Talina Lugo Rosero
Líder de componente Definición del Programa de Reducción de Emisiones (PRE) y de Monitoreo, Reporte y Verificación (MRV)

Juan David Turriago
Redactor ERP

Javier Rodríguez Dueñas
Coordinador regional

Lilia Patricia Arias Duarte
Gestor Senior Seguimiento y Monitoreo

Pedro Miguel Salazar
Susana Sandoval González
Mónica Monsalvo Torres
Especialistas

Gandy Alarcón Montero
Fabián Peña
Janny Trujillo Moya
Juliana Fonseca
Asesores

Fabián Peña
Fotografía

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria

Claudia Cortés López
Directora general

Juan Carlos López Gómez
Secretario general

Dora Inés Rey Martínez
**Directora técnica de Ordenamiento
de la Propiedad y Mercado de Tierras**

Alexander Rodríguez Romero
**Director técnico de Uso Eficiente
del Suelo Rural y Adecuación de Tierras**

Luz Mery Gómez Contreras
**Jefe de la Oficina de Tecnologías
de la Información y las Comunicaciones**

Adriana Pérez Orozco
Emiro José Díaz Leal
Juan Carlos Avellaneda Micolta
Mónica Cortés Pulido
Sandra Milena Ruano Reyes
Asesores

Dora Inés Rey Martínez
Coordinación técnica

Mary Cristina Guevara Camacho
Oscar Romero Guevara
Líderes temáticos

Lisandro Castañeda Salazar.
Abel Alfredo Ladino Rincón.
Jhohan Fernando Quintero Vega

Autores

Mary Cristina Guevara Camacho
Oscar Romero Guevara
Diego David Pinzón Rojas
David Alberto Giraldo Zárate
Revisores

David Felipe González
Karen Lizeth Rodríguez
Fredy Rodríguez
Jhon Alexander Guzmán,
Angela Nieto Gómez,
Yadira Rodríguez Sabogal,
Cindy Dayani Villamil Rivera
Carlos Andrés Ruiz Uruña
Representación cartográfica

Johana Trujillo Moya
Coordinación equipo de Publicaciones

Fabio Ernesto Mojica Caballero
Diseño y diagramación

Fernando Carretero Padilla
Corrección de texto y estilo

Banco de imágenes UPRA
Andrés Eduardo Paz Duarte
Fotografía e imágenes

Presentación

El Proyecto Biocarbono Orinoquia tiene como objetivo mejorar las condiciones para la planificación y gestión de paisajes sostenibles con bajas emisiones de carbono en la Orinoquia, con la finalidad de diseñar el Programa de Reducción de Emisiones de gases de efecto invernadero (PRE) para esta región colombiana.

La implementación de esta iniciativa contribuye al trabajo del país para alcanzar una agricultura climáticamente inteligente, a la adaptación y mitigación al cambio climático, y a la meta de Colombia de reducir en un 51 % sus emisiones de gases de efecto invernadero para 2030.

Este proyecto se lleva a cabo en los departamentos de Arauca, Casanare, Meta y Vichada, como parte de la Iniciativa global Paisajes Forestales Sostenibles (ISFL, *Initiative for Sustainable Forest Landscapes*), a través del Fondo Biocarbono del Banco Mundial, financiado por Reino Unido, Alemania, Estados Unidos y Noruega. El liderazgo en la ejecución del Proyecto Biocarbono Orinoquia está a cargo de los ministerios de Agricultura y Desarrollo Rural, y de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Su estructura integra tres componentes temáticos: 1) planificación del uso del suelo y gobernanza para controlar la deforestación; 2) uso y manejo sostenible del suelo; y 3) preparación del Programa de Reducción de Emisiones y Monitoreo, Reporte y Verificación (MRV).

La presente publicación *Memoria técnica de la caracterización del mercado de tierras y determinación de los precios de la tierra rural del departamento de Casanare, escala 1:100.000* aporta al país y al proyecto en diversas formas. En primer lugar, proporciona información relevante sobre los precios comerciales de los predios rurales en el departamento y sus municipios. Estos precios reflejan las características biofísicas de los terrenos, su proximidad a infraestructuras y centros de comercialización, así como el acceso a los recursos naturales y al medio ambiente. Esta información es fundamental para identificar las posibles causas de variaciones en los precios y comprender las dinámicas territoriales.

En segundo lugar, permite analizar la relación entre los precios de la tierra y otros factores, como los cambios de uso del suelo y la especulación. Esto es crucial para determinar las áreas más adecuadas para impulsar la producción sostenible agropecuaria y proyectos de captura de gases de efecto invernadero.

Los estudios realizados entre el Proyecto Biocarbón y la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA) destacan la importancia del ordenamiento social de la propiedad, la regularización de los predios rurales y la formalización de la tenencia de la tierra. Se reconoce que estos aspectos son críticos para la toma de decisiones y el desarrollo de proyectos de captura de gases de efecto invernadero.

Agradecemos a todos los colaboradores y aliados que hicieron posible la ejecución de esta publicación.

Claudia Liliana Cortés López

Directora General

Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA)

Iván Darío Gómez Guzmán

Coordinador Nacional

Proyecto Biocarbón Orinoquia



Tabla de contenido

Índice de figuras	10
Índice de tablas	22
Introducción	25
Objetivo general	25
Objetivos específicos	25
Limitaciones y alcance	25
Antecedentes : zonificación de precios comerciales de la tierra: escala 1:100.000	26
Biocarbono Orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono	29
1. Áreas para el mercado de tierras	32
2. Caracterización general de la zona de estudio	44
3. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural	54
3.1 Etapa preparatoria	54
3.2 Generalidades municipales	54
3.2.1 Yopal (capital del departamento)	54
3.2.2 Orocué	67
3.2.3 Aguazul	78
3.2.4 Maní	89
3.2.5 Chámeza	99
3.2.6 Recetor	109

3.2.7 Tauramena	119
3.2.8 Monterrey	132
3.2.9 Sabanalarga	145
3.2.10 Villanueva	159
3.2.11 Nunchía	172
3.2.12 San Luis de Palenque	182
3.2.13 Pore	192
3.2.14 Trinidad	201
3.2.15 Paz de Ariporo	211
3.2.16 Hato Corozal	221
3.2.17 La Salina	231
3.2.18 Sácama	242
3.2.19 Támara	252
4. Caracterización del mercado de tierras	265
4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal	265
4.1.1 Mercado de tierras en Yopal	265
4.1.2 Mercado de tierras en Orocué	270
4.1.3 Mercado de tierras en Aguazul	276
4.1.4 Mercado de tierras en Maní	281
4.1.5 Mercado de tierras en Chámeza	288
4.1.6 Mercado de tierras en Recetor	293
4.1.7 Mercado de tierras en Tauramena	298
4.1.8 Mercado de tierras en Monterrey	302
4.1.9 Mercado de tierras en Sabanalarga	307
4.1.10 Mercado de tierras en Villanueva	311

4.1.11 Mercado de tierras en Nunchía	315
4.1.12 Mercado de tierras en San Luis de Palenque	326
4.1.13 Mercado de tierras en Pore	335
4.1.14 Mercado de tierras en Trinidad	343
4.1.15 Mercado de tierras en Paz de Ariporo	351
4.1.16 Mercado de tierras en Hato Corozal	362
4.1.17 Mercado de tierras en La Salina	372
4.1.18 Mercado de tierras en Sácama	379
4.1.19 Mercado de tierras en Támara	388
4.2 Resumen departamental	399
4.2.1 Arriendos en el Casanare	399
5. Conclusiones	409
6. Bibliografía	412

Índice de figuras

Figura 1. Zonificación de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras	28
Figura 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras a nivel nacional	34
Figura 3. Áreas para el mercado de tierras (nacional)	35
Figura 4. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras	35
Figura 5. Distribución de tamaño predial	37
Figura 6. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras	39
Figura 7. Corema. Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales	41
Figura 8. Mapa base departamental del Casanare	44
Figura 9. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Casanare	45
Figura 10. Avalúos catastrales (SMMLV 2019) de Casanare	47
Figura 11. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Casanare	47
Figura 12. Distribución de tamaño predial en Casanare	48
Figura 13. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Casanare	49
Figura 14. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Casanare	49
Figura 15. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Casanare	50
Figura 16. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras rurales en Casanare	51

Figura 17. Clases de tierra en Casanare	52	Figura 30. Ubicación de Orocué	67
Figura 18. Ubicación de Yopal	55	Figura 31. Avalúos catastrales de Orocué	68
Figura 19. Avalúos catastrales de Yopal	56	Figura 32. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Orocué	69
Figura 20. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Yopal	57	Figura 33. Tamaños prediales de Orocué	70
Figura 21. Tamaños prediales de Yopal	58	Figura 34. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Orocué	71
Figura 22. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Yopal	59	Figura 35. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Orocué	71
Figura 23. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Yopal	59	Figura 36. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Orocué	72
Figura 24. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Yopal	60	Figura 37. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Orocué	73
Figura 25. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Yopal	61	Figura 38. Clases de tierra en Orocué	74
Figura 26. Clases de tierra en Yopal	62	Figura 39. Entrevistas especializadas en Orocué	75
Figura 27. Entrevistas especializadas en Yopal	64	Figura 40. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Orocué	76
Figura 28. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Yopal	65	Figura 41. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Orocué	77
Figura 29. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Yopal	66		

Figura 42. Ubicación de Aguazul	78	Figura 55. Avalúos catastrales de Maní	90
Figura 43. Avalúos catastrales de Aguazul	79	Figura 56. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Maní	90
Figura 44. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Aguazul	80	Figura 57. Tamaños prediales de Maní	91
Figura 45. Tamaños prediales de Aguazul	80	Figura 58. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Maní	92
Figura 46. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Aguazul	81	Figura 59. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Maní	92
Figura 47. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Aguazul	82	Figura 60. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Maní	93
Figura 48. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Aguazul	83	Figura 61. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Maní	94
Figura 49. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Aguazul	83	Figura 62. Clases de tierra en Maní	95
Figura 50. Clases de tierra en Aguazul	84	Figura 63. Entrevistas espacializadas en Maní	96
Figura 51. Entrevistas espacializadas en Aguazul	86	Figura 64. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Maní	97
Figura 52. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Aguazul	87	Figura 65. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Maní	98
Figura 53. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Aguazul	88	Figura 66. Ubicación de Chámeza	99
Figura 54. Ubicación de Maní	89	Figura 67. Avalúos catastrales de Chámeza	100

Figura 68. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Chámeza	100	Figura 80. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Recetor	111
Figura 69. Tamaños prediales de Chámeza	101	Figura 81. Tamaños prediales de Recetor	111
Figura 70. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Chámeza	102	Figura 82. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Recetor	112
Figura 71. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Chámeza	102	Figura 83. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Recetor	113
Figura 72. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Chámeza	103	Figura 84. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Recetor	113
Figura 73. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Chámeza	104	Figura 85. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Recetor	114
Figura 74. Clases de tierra en Chámeza	105	Figura 86. Clases de tierra en Recetor	115
Figura 75. Entrevistas especializadas en Chámeza	106	Figura 87. Entrevistas especializadas en Recetor	116
Figura 76. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Chámeza	107	Figura 88. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Recetor	117
Figura 77. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Chámeza	108	Figura 89. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Recetor	118
Figura 78. Ubicación de Recetor	109	Figura 90. Ubicación de Tauramena	119
Figura 79. Avalúos catastrales de Recetor	110	Figura 91. Avalúos catastrales de Tauramena	120

Figura 92. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Tauramena	121	Figura 104. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Monterrey	135
Figura 93. Tamaños prediales de Tauramena	122	Figura 105. Tamaños prediales de Monterrey	136
Figura 94. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Tauramena	123	Figura 106. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Monterrey	137
Figura 95. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Tauramena	124	Figura 107. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Monterrey	137
Figura 96. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Tauramena	125	Figura 108. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Monterrey	138
Figura 97. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Tauramena	126	Figura 109. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Monterrey	139
Figura 98. Clases de tierra en Tauramena	127	Figura 110. Clases de tierra en Monterrey	140
Figura 99. Entrevistas especializadas en Tauramena	129	Figura 111. Entrevistas especializadas en Monterrey	142
Figura 100. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Tauramena	130	Figura 112. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Monterrey	143
Figura 101. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Tauramena	131	Figura 113. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Monterrey	144
Figura 102. Ubicación de Monterrey	133	Figura 114. Ubicación de Sabanalarga	146
Figura 103. Avalúos catastrales de Monterrey	134	Figura 115. Avalúos catastrales de Sabanalarga	147

Figura 116. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Sabanalarga	148	Figura 128. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Villanueva	161
Figura 117. Tamaños prediales de Sabanalarga	149	Figura 129. Tamaños prediales de Villanueva	162
Figura 118. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Sabanalarga	150	Figura 130. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Villanueva	163
Figura 119. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Sabanalarga	151	Figura 131. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Villanueva	164
Figura 120. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Sabanalarga	152	Figura 132. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Villanueva	165
Figura 121. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Sabanalarga	153	Figura 133. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Villanueva	166
Figura 122. Clases de tierra en Sabanalarga	154	Figura 134. Clases de tierra en Villanueva	167
Figura 123. Entrevistas especializadas en Sabanalarga	156	Figura 135. Entrevistas especializadas en Villanueva	169
Figura 124. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Sabanalarga	157	Figura 136. Ofertas de mercado inmobiliario especializadas en Villanueva	170
Figura 125. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Sabanalarga	158	Figura 137. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Villanueva	171
Figura 126. Ubicación de Villanueva	159	Figura 138. Ubicación de Nunchía	173
Figura 127. Avalúos catastrales de Villanueva	160	Figura 139. Avalúos catastrales de Nunchía	174

Figura 140. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Nunchía	175	Figura 151. Tamaños prediales de San Luis de Palenque (con Trinidad)	185
Figura 141. Tamaños prediales de Nunchía	176	Figura 152. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Luis de Palenque	186
Figura 142. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Nunchía	177	Figura 153. Tiempos de desplazamiento – isócronas en San Luis de Palenque	187
Figura 143. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Nunchía	177	Figura 154. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Luis de Palenque	188
Figura 144. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Nunchía	178	Figura 155. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en San Luis de Palenque	188
Figura 145. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Nunchía	179	Figura 156. Clases de tierra en San Luis de Palenque	189
Figura 146. Clases de tierra en Nunchía	180	Figura 157. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en San Luis de Palenque	191
Figura 147. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Nunchía	182	Figura 158. Ubicación de Pore	193
Figura 148. Ubicación de San Luis de Palenque	183	Figura 159. Avalúos catastrales de Pore	194
Figura 149. Avalúos catastrales de San Luis de Palenque	184	Figura 160. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Pore	194
Figura 150. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en San Luis de Palenque	184	Figura 161. Tamaños prediales de Pore	195

Figura 162. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Pore	196	Figura 174. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Trinidad	206
Figura 163. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Pore	196	Figura 175. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Trinidad	207
Figura 164. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Pore	197	Figura 176. Clases de tierra en Trinidad	208
Figura 165. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Pore	198	Figura 177. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Trinidad	210
Figura 166. Clases de tierra en Pore	199	Figura 178. Ubicación de Paz de Ariporo	212
Figura 167. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Pore	201	Figura 179. Avalúos catastrales de Paz de Ariporo	213
Figura 168. Ubicación de Trinidad	202	Figura 180. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Paz de Ariporo	214
Figura 169. Avalúos catastrales de Trinidad	203	Figura 181. Tamaños prediales de Paz de Ariporo (con Hato Corozal)	215
Figura 170. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Trinidad	203	Figura 182. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Paz de Ariporo	216
Figura 171. Tamaños prediales de	204	Figura 183. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Paz de Ariporo	216
Figura 172. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Trinidad	205	Figura 184. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Paz de Ariporo	217
Figura 173. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Trinidad	205	Figura 185. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Paz de Ariporo	218

Figura 186. Clases de tierra en Paz de Ariporo	219	Figura 198. Ubicación de La Salina	233
Figura 187. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Paz de Ariporo	221	Figura 199. Avalúos catastrales de La Salina	234
Figura 188. Ubicación de Hato Corozal	222	Figura 200. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en La Salina	234
Figura 189. Avalúos catastrales de Hato Corozal	223	Figura 201. Tamaños prediales de La Salina	235
Figura 190. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Hato Corozal	223	Figura 202. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en La Salina	236
Figura 191. Tamaños prediales de Hato Corozal	224	Figura 203. Tiempos de desplazamiento – isócronas en La Salina	236
Figura 192. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Hato Corozal	225	Figura 204. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en La Salina	237
Figura 193. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Hato Corozal	226	Figura 205. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en La Salina	238
Figura 194. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Hato Corozal	227	Figura 206. Clases de tierra en La Salina	239
Figura 195. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Hato Corozal	228	Figura 207. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en La Salina	241
Figura 196. Clases de tierra en Hato Corozal	229	Figura 208. Ubicación de Sácama	243
Figura 197. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Hato Corozal	231	Figura 209. Avalúos catastrales de Sácama	244

Figura 210. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Sácama	245	Figura 222. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Támara	258
Figura 211. Tamaños prediales de Sácama	245	Figura 223. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Támara	258
Figura 212. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Sácama	246	Figura 224. Distribución del área en Támara según los tiempos de desplazamiento de cabecera municipal de más de 25.000 habitantes (Yopal)	259
Figura 213. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Sácama	247	Figura 225. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Támara	260
Figura 214. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Sácama	247	Figura 226. Clases de tierra en Támara	261
Figura 215. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Sácama	248	Figura 227. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Támara	263
Figura 216. Clases de tierra en Sácama	249	Figura 228. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Yopal	267
Figura 217. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Sácama	251	Figura 229. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Yopal	270
Figura 218. Ubicación Támara	254	Figura 230. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Orocué	272
Figura 219. Avalúos catastrales de Támara	255		
Figura 220. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Támara	256		
Figura 221. Tamaños prediales de Támara	257		

Figura 231.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Orocué 275

Figura 232.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Aguazul 278

Figura 233.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Aguazul 281

Figura 234.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Maní 284

Figura 235.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Maní 287

Figura 236.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Chámeza 290

Figura 237.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Chámeza 292

Figura 238.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Recetor 295

Figura 239.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Recetor 297

Figura 240.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Tauramena 299

Figura 241.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Tauramena 302

Figura 242.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Monterrey 304

Figura 243.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Monterrey 306

Figura 244.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Sabanalarga 308

Figura 245.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Sabanalarga 310

Figura 246.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Villanueva 312

Figura 247. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Villanueva	314	Figura 255. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Trinidad	350
Figura 248. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Nunchía	319	Figura 256. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Paz de Ariporo	354
Figura 249. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Nunchía	325	Figura 257. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Paz de Ariporo	361
Figura 250. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en San Luis de Palenque	329	Figura 258. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Hato Corozal	365
Figura 251. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Luis de Palenque	334	Figura 259. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Hato Corozal	371
Figura 252. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Pore	338	Figura 260. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en La Salina	376
Figura 253. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Pore	343	Figura 261. Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Salina	379
Figura 254. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Trinidad	346	Figura 262. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Sácama	383

Figura 263.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Sácama 387

Figura 264.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Támara 392

Figura 265.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Támara 398

Figura 266.
Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Casanare 401

Figura 267.
Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Casanare 407

Índice de tablas

Tabla 1.
Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras 33

Tabla 2.
Rangos de tamaño predial a nivel nacional 38

Tabla 3.
Listado de municipios de la Orinoquia con población mayor a 25.000 habitantes que tienen relaciones de vecindad por medios terrestres o fluviales con otros municipios en tiempos inferiores o iguales a 4 horas 42

Tabla 4.
Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en Casanare 46

Tabla 5.
Rangos de precios de la tierra de Yopal 268

Tabla 6.
Rangos de precios de la tierra de Orocué 273

Tabla 7.
Rangos de precios de la tierra de Aguazul 279

Tabla 8.
Rangos de precios de la tierra de Maní 285

Tabla 9.
Rangos de precios de la tierra de Chámeza 291

Tabla 10. Rangos de precios de la tierra de Recetor	296	Tabla 18. Rangos de precios de la tierra de Trinidad	346
Tabla 11. Rangos de precios de la tierra de Tauramena	300	Tabla 19. Rangos de precios de la tierra de Paz de Ariporo	354
Tabla 12. Rangos de precios de la tierra de Monterrey	305	Tabla 20. Rangos de precios de la tierra de Hato Corozal	365
Tabla 13. Rangos de precios de la tierra de Sabanalarga	309	Tabla 21. Rangos de precios de la tierra de La Salina	375
Tabla 14. Rangos de precios de la tierra de Villanueva	313	Tabla 22. Rangos de precios de la tierra de Sácama	383
Tabla 15. Rangos de precios de la tierra de Nunchía	319	Tabla 23. Rangos de precios de la tierra de Támara	392
Tabla 16. Rangos de precios de la tierra de San Luis de Palenque	329	Tabla 24. Resumen de rangos de precios a nivel departamental	401
Tabla 17. Rangos de precios de la tierra de Pore	338		



Introducción

Objetivo general

Elaborar la caracterización del mercado de tierras rurales y la determinación de los precios comerciales de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras del departamento del Casanare a escala 1:100.000.

Objetivos específicos

- Establecer la línea base de precios comerciales de la tierra rural.
- Elaborar el mapa de rangos de precios comerciales de la tierra rural.
- Caracterizar el funcionamiento y la dinámica del mercado de tierras rurales.
- Presentar los resultados de la indagación sobre otros mecanismos de acceso a la tierra diferentes a la compraventa, en especial lo relacionado con el arrendamiento y las cuentas en participación para los cultivos priorizados (arroz, cacao, forestal comercial, ganadería, marañón y palma de aceite).

Limitaciones y alcance

El trabajo permitirá analizar la información recolectada por diferentes medios para caracterizar el mercado de tierras del departamento del Casanare, y determinar el precio de la tierra rural en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras a escala 1:100.000.

Se realizó el esfuerzo por llevar a cabo la mayor cantidad de recorridos por las zonas rurales de los municipios del departamento, recolectar y procesar la mayor cantidad de ofertas posibles, y entrevistar a la mayoría de actores relevantes en cada uno de los contextos; sin embargo, el proceso estuvo supeditado a las condiciones de orden público, conectividad y surgimiento de eventos naturales.



Antecedentes: zonificación de precios comerciales de la tierra a escala 1:100.000

Desde la vigencia 2015 la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA) viene estableciendo mecanismos estratégicos para la integración de la información a escala 1:100.000, a través del diseño, evaluación y seguimiento de estudios, modelos, criterios, instrumentos, lineamientos e indicadores que buscan sintetizar y representar las caracterizaciones territoriales del mercado de tierras, las relaciones existentes entre los componentes (oferta, demanda y precio) y los elementos contextuales-transversales de dicho mercado.

A la fecha se tienen los siguientes resultados:

La UPRA ha denominado *regularización del mercado de tierras* al conjunto de intervenciones estatales tendientes a: a) facilitar el acceso y la retención de la tierra a los sujetos beneficiarios de las políticas de tierras rurales; b) definir las densidades rurales; c) reducir los costos de transacción del mercado inmobiliario; d) mejorar los ingresos propios de los entes territoriales; y e) desincentivar el fraccionamiento y la concentración improductiva de la tierra, y ha establecido que esta debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial, incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas, los derechos de uso, de propiedad y la

relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado; todo lo cual se sintetiza en el precio. Para regularizar el mercado de tierras es necesario que la UPRA contribuya a la consecución de las siguientes acciones:

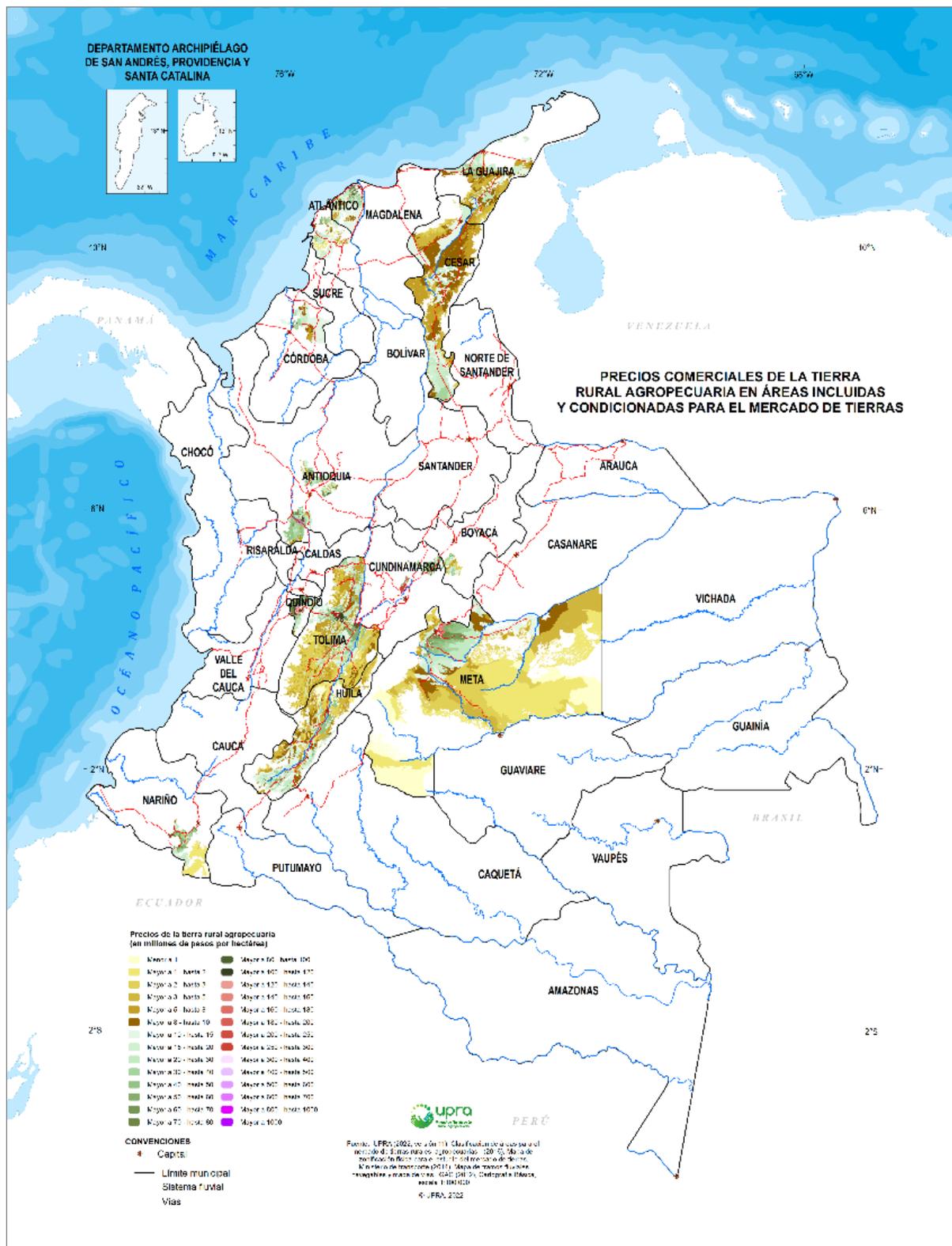
- Definir la frontera agrícola y el área donde puede existir un mercado de tierras.
- Regularizar la propiedad (inventario de predios de la nación, titulación de predios baldíos, formalización los predios privados) y administrar el fondo de tierras.
- Definir el tamaño óptimo de la unidad productiva.
- Definir las condiciones mínimas (tributarias, ordenamiento del territorio) que garanticen la eficiencia productiva.
- Establecer un sistema de sanciones y estímulos.
- Establecer una línea base del mercado de tierras que incluya transacciones y precios de referencia.
- Monitorear y actualizar la línea base.
- Identificar las dinámicas del mercado de tierras rurales agropecuarias, incluidas aquellas relacionadas con la concentración de las tierras (extranjerización, acumulación y acaparamiento).
- Divulgar permanentemente la información.

A partir del análisis de variables físicas, jurídicas y económicas, se establecen polígonos con características semejantes, que evidencian rangos de valor de tierra; estos son elaborados con base en las metodologías legales vigentes en materia de valuación de precios de la tierra en Colombia.

La UPRA ha determinado precios comerciales de tierra rural a escala 1:100.000 en aproximadamente 13,2 millones de hectáreas, las cuales abarcan 244 municipios en 13 departamentos, de los cuales 7 (Atlántico, Cesar, Huila, La Guajira, Casanare, Quindío y Tolima) tienen cobertura completa, y de manera parcial, 6 departamentos (Antioquia, Bolívar, Boyacá, Córdoba, Cundinamarca y Nariño).

Para la vigencia 2022, se ha priorizado la determinación de los precios comerciales de la tierra rural para los departamentos de Arauca, Casanare y Vichada, y monitoreo y actualización de los precios para el departamento del Meta.

Figura 1. Zonificación de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2021).

Biocarbono Orinoquia: paisajes sostenibles bajos en carbono

El proyecto “Biocarbono Orinoquia, paisajes sostenibles bajos en carbono”, en adelante “proyecto Biocarbono Orinoquia”, forma parte de la iniciativa global de Paisajes Forestales Sostenibles (ISFL, por su sigla en inglés) del Fondo Biocarbono del Banco Mundial, con cuatro países donantes: Alemania, Reino Unido, Noruega y Estados Unidos. Este proyecto se financia en virtud del convenio de donación TF-A6376 suscrito entre el Gobierno de Colombia y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF).

El Proyecto Biocarbono busca asegurar y fortalecer la sostenibilidad ambiental del sector agropecuario, haciendo compatibles el desarrollo productivo con la preservación del medio ambiente; así como mejorar las condiciones habilitantes para la gestión de paisajes sostenibles bajos en carbono en esta región. Tales condiciones tienen que ver con la formulación e implementación de instrumentos de ordenamiento y planificación sostenible del territorio, la generación de capacidades para la reducción de las emisiones de gases efecto invernadero (GEI) de las actividades agrícolas, forestales y otros usos del suelo (AFOLU, por su sigla en inglés), y el diseño de un programa de reducción de GEI y de los mecanismos de monitoreo, reporte y verificación, asociados con un enfoque de pago por resultados.

Se implementa bajo el liderazgo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR), en coordinación estrecha con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (Ideam) y el Departamento Nacional de Planeación (DNP). En el MADR, el proyecto es coordinado por la Dirección de Innovación, Desarrollo Tecnológico y Protección Sanitaria, y su desarrollo es a través de la Unidad Implementadora del Proyecto (UIP); en este caso, de manera particular, a través del “Componente 2. Uso y manejo sostenible del suelo”, el cual tiene como objetivos generar información, capacidades e incentivos para reducir las emisiones de GEI del sector AFOLU, y mitigar el impacto de su eventual expansión. Se implementa a través de los tres objetivos estratégicos: 1) fortalecer la coordinación y la participación de los sectores público y privado para alcanzar los objetivos de desarrollo bajo en carbono; 2) fortalecer las capacidades para priorizar e implementar prácticas, tecnologías y enfoques alineados con las actividades productivas de baja emisión de carbono y resiliencia climática, y 3) diseñar incentivos financieros y no financieros para promover la adopción de prácticas y tecnologías sostenibles y bajas en carbono.

La zonificación de los precios de la tierra de las áreas rurales de la Orinoquia es fundamental para establecer una línea base que contribuya con la planeación integral del uso del suelo y análisis de la viabilidad y correcta formulación de proyectos de uso y manejo sostenible con reducción de emisiones de CO₂.

Establecer una línea base de los precios de la tierra facilita un adecuado monitoreo de los cambios del uso del suelo, además de convertirse en una fuente importante para medir los impactos de las acciones del proyecto de paisajes sostenibles bajos en carbono.

Los resultados que se presentan a continuación son el resultado de la implementación de la estrategia de relacionamiento, coordinación y fortalecimiento de capacidades de la UPRA, las cuales contribuyeron a recolectar, consolidar, procesar y analizar la información de diversas variables, para la elaboración de los mapas de precios de la tierra rural, a nivel municipal y departamental.



1. Áreas para el mercado de tierras

Las áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias son aquellas que dentro de la frontera agrícola pueden formar parte del mercado de tierras rurales agropecuarias del país (áreas incluidas), aquellas que tienen condicionamientos (áreas condicionadas) o en las que está expresamente prohibido (áreas excluidas).

- **Áreas incluidas en el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos en el interior de la frontera agrícola donde, de acuerdo con la legislación colombiana vigente, es posible efectuar transacciones de compra y venta en el mercado sin ninguna restricción.
- **Áreas condicionadas para el mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos compuestos por las zonas con condicionantes ambientales y de gestión del riesgo en el interior de la frontera agrícola, las zonas de reserva campesina y los predios limítrofes, cuyo espíritu y reglamentación especial sujeta o restringe las transacciones del mercado de tierras y/o el desarrollo de las actividades agropecuarias.
- **Áreas excluidas del mercado de tierras rurales agropecuarias:** espacios geográficos dentro o fuera de la frontera agrícola del país en los que, por expresas prohibiciones de la ley, no se pueden desarrollar actividades agrícolas o pecuarias, ya que son territorios dedicados a la preservación, restauración, conocimiento y disfrute, y/o presentan restricciones legales que impiden que se puedan comprar o vender libremente en el mercado por su carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables (territorios colectivos, patrimonio arqueológico de la nación y bienes de uso público). Debido a que la caracterización que se pretende realizar es del suelo rural, se excluyen también del mercado rural las zonas urbanas.

Tabla 1. Listado de condicionantes y exclusiones para las áreas de mercado de tierras

Áreas condicionadas para el mercado de tierras	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Distrito de manejo integrado
		Zonas de protección y desarrollo de los recursos naturales
		Reservas Naturales de la Sociedad Civil
		Áreas de recreación
		Distritos de conservación de suelos
	Áreas con Plan de Ordenación Forestal – POF (CAR)	
	Páramos – áreas transformadas con actividades agropecuarias de bajo impacto	
	Amenazas por remoción en masa volcánica (muy alta)	
	Áreas de reserva especial minera (Ley 685 de 2001 – DL 0019 de 2012)	
	Áreas de reserva Ley 70 de 1993	
	Zonas de Reserva Campesina - ZRC	
	Reservas forestales de Ley 2 (B, C y previa decisión de ordenamiento)	
	Áreas con contrato de derecho de uso – ANT (Categoría B y C Ley 2 de 1959)	
	Humedales Ramsar	
Predios limítrofes		
AMEM (condicionantes)		
Áreas de influencia hidrográfica		
Áreas excluidas para mercado de tierras	Zonas urbanas	
	Comunidades negras	
	Resguardos indígenas constituidos	
	Sistemas de parques nacionales naturales	Parques Nacionales Naturales
		Reserva Forestal Protectora Nacional
	Áreas protegidas registradas en el RUNAP	Parques Regionales Naturales
		Reserva Forestal Protectora Regional
	Áreas arqueológicas	
	Reservas forestales de ley 2 categoría A	
	Páramos no transformados antes de 2011 o que tienen traslape con otras figuras que prohíben las actividades agropecuarias	
	Bienes de uso público	
	AMEM (parques nacionales naturales y zonas de preservación)	
Restricciones locales		

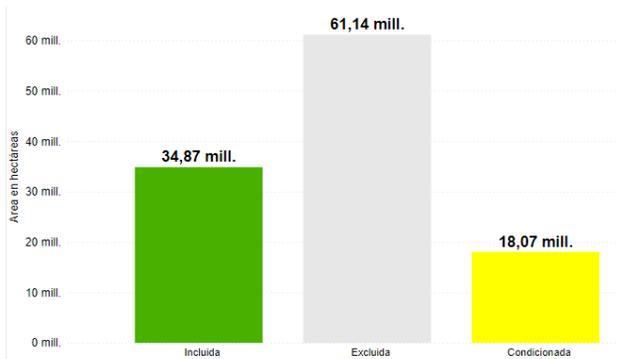
Fuente: UPRA (2022).

Actualmente se encuentra vigente la versión 11 de las áreas para el mercado de tierras, la cual se encuentra armonizada con la frontera agrícola. La figura 2 constituye el mapa nacional.

Figura 2. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras a nivel nacional



Fuente: UPRA (2022).



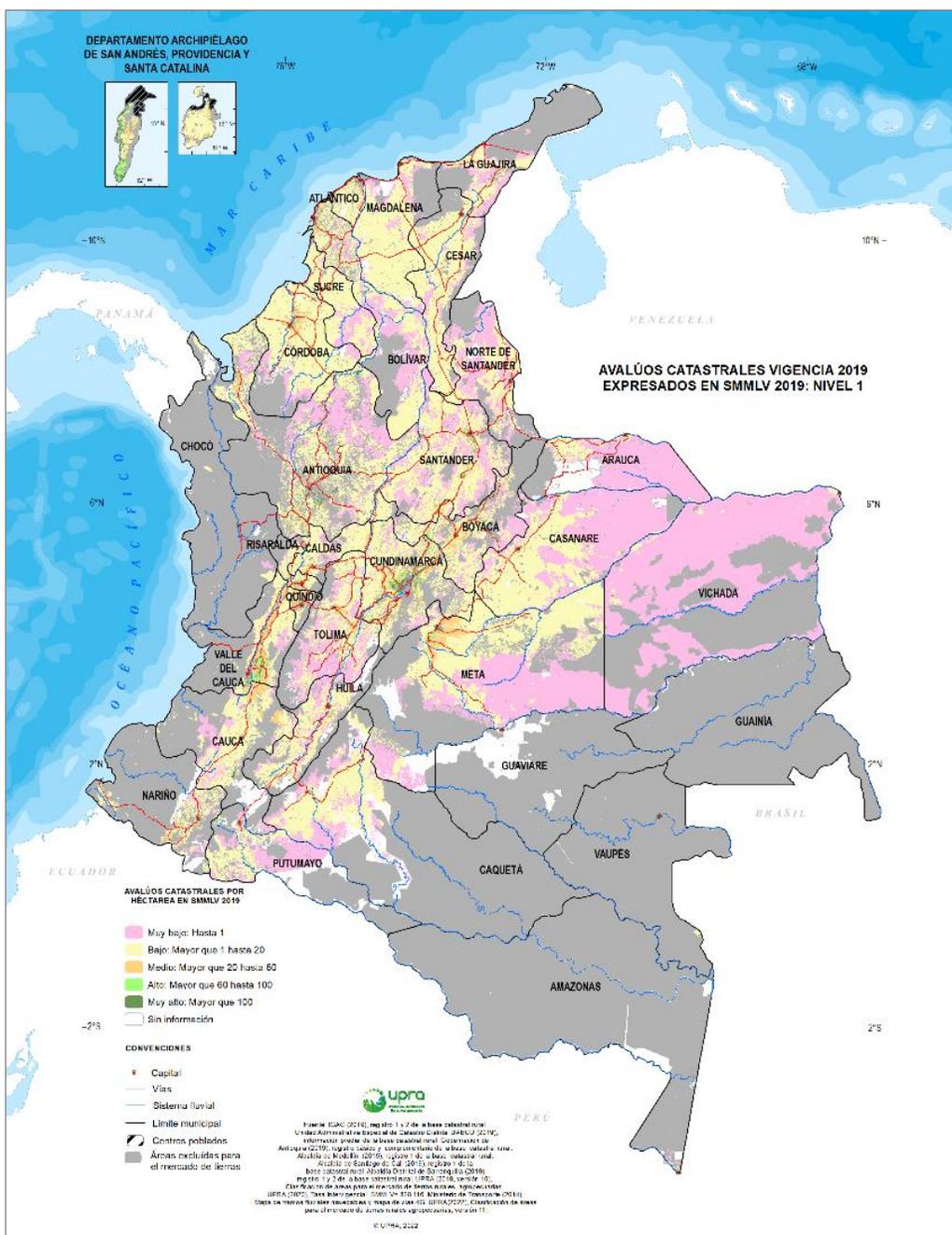
◀ **Figura 3.**

Áreas para el mercado de tierras (nacional)

▼ **Figura 4.**

Avalúos catastrales (SMMLV 2019) en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras

Fuente: UPRA (2022).



La gestión del territorio para usos agropecuarios (Gestua) (Massiris Cabeza, 2015) prevé dentro de sus ejes estratégicos uno denominado “planificación sectorial agropecuaria” y, dentro de este, una línea de acción denominada *regularización del mercado de tierras*, que

debe hacerse sobre el pilar de la transparencia de la información predial incluidas sus características intrínsecas y extrínsecas, los derechos de uso, de propiedad y la relación de estos aspectos con los diferentes agentes intervinientes en el mercado; todo lo cual se sintetiza en el precio. Esta información necesariamente deberá llegar a ser declarada como un bien público con acceso libre y transparente para todos aun cuando su liberación se haga de manera paulatina. (Machado, 2013)

Dado que en la actualidad no se cuenta con una línea base completa de precios comerciales de la tierra rural agropecuaria que permita monitorear y hacer seguimiento sobre el comportamiento del mercado de tierras a nivel nacional, la UPRA elaboró

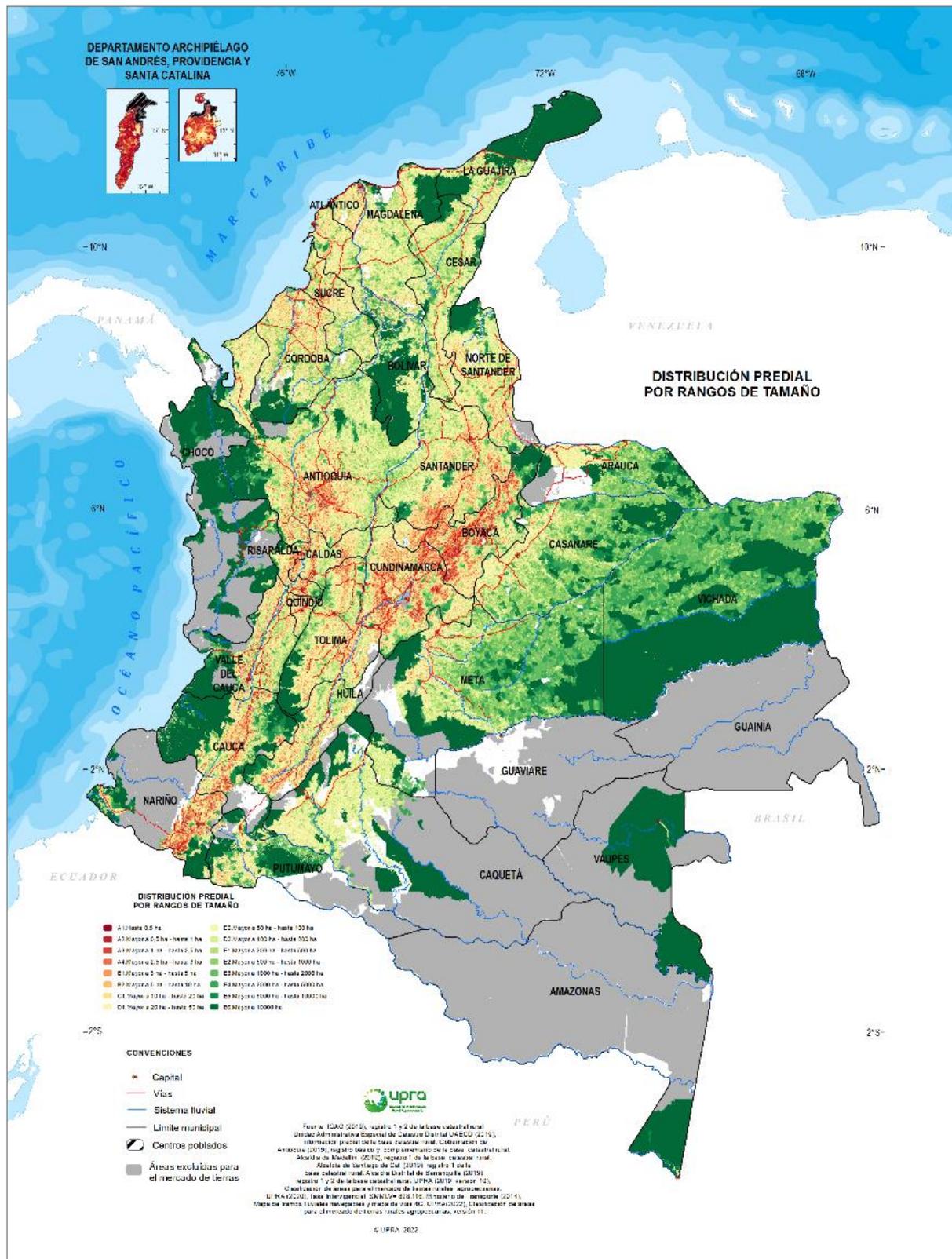
el mapa de avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en [salarios mínimos mensuales legales vigentes] SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras; es un insumo para la orientación, formulación, seguimiento y evaluación de políticas públicas en el ámbito nacional y departamental. [Este mapa está] conformado por una salida gráfica (mapa) y su correspondiente tabla de datos que muestran el avalúo catastral por hectárea, obtenido de la relación entre el avalúo catastral de cada predio y su correspondiente área en hectáreas, para la vigencia de 2019, expresados en SMMLV del año 2019. Se aclara que, aunque el resultado se expresa en \$/ha, incluye el valor catastral tanto del terreno, como de las construcciones existentes; esto ante la imposibilidad de independizar el valor del terreno, a consecuencia de la agregación de la información disponible en la entidad. Para reducir el impacto del rezago en el estado de actualización catastral, todos los avalúos catastrales se traen a valores de la misma fecha mediante la aplicación de una tasa de incremento intervenciones calculada por la UPRA. Los avalúos catastrales por hectárea son expresados en SMMLV de 2019 que equivale a \$828.116.¹

Actualmente la UPRA cuenta con información de avalúos catastrales del periodo comprendido entre 2014 y 2019² para 975 municipios, la cual permite identificar una tendencia del precio en el área rural, que resulta de suma importancia para la toma de decisiones de política pública.

¹ Casanare, dato de avalúos catastrales expresados en SMMLV en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras (UPRA, 2020).

² Con excepción de la vigencia 2015.

Figura 5. Distribución de tamaño predial



Fuente: UPRA (2022).

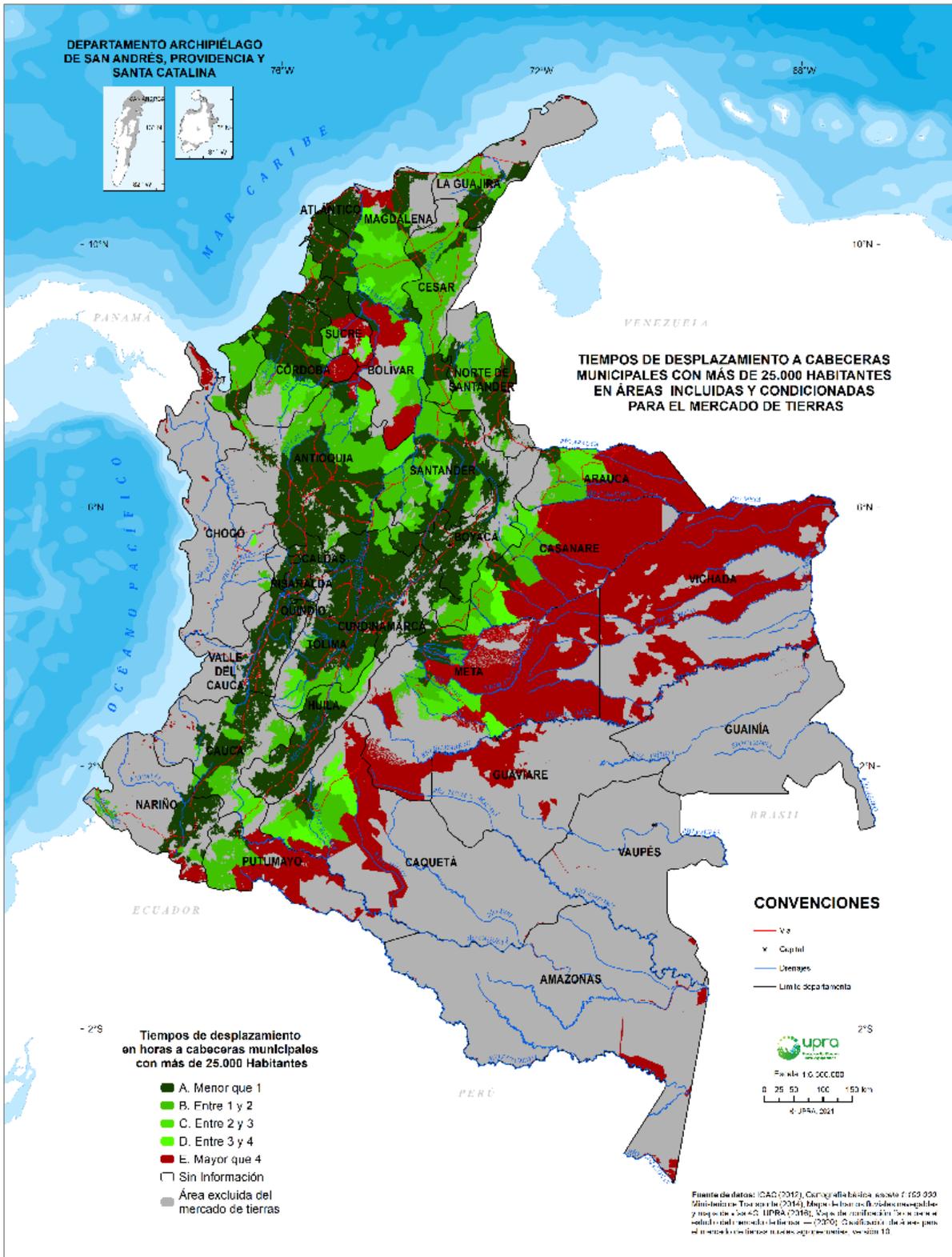
Los tamaños prediales se obtuvieron de la base predial catastral rural vigencia 2019, suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los catastros descentralizados para las áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras, ya que estos corresponden con los predios que pueden ser transados en el mercado inmobiliario.

Tabla 2. Rangos de tamaño predial a nivel nacional

Tamaño predial: rangos	
Nivel 1	Nivel 2
Menor que 1 ha	A1. Hasta 0,5 ha
	A2. Mayor a 0,5 ha - hasta 1 ha
Mayor que 1 ha - hasta 20 ha	A3. Mayor a 1 ha - hasta 2,5 ha
	A4. Mayor a 2,5 ha - hasta 3 ha
	B1. Mayor a 3 ha - hasta 5 ha
	B2. Mayor a 5 ha - hasta 10 ha
Mayor que 20 ha - hasta 50 ha	C1. Mayor a 10 ha - hasta 20 ha
	D1. Mayor a 20 ha - hasta 50 ha
Mayor que 50 ha	D2. Mayor a 50 ha - hasta 100 ha
	D3. Mayor a 100 ha - hasta 200 ha
	E1. Mayor a 200 ha - hasta 500 ha
	E2. Mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha
	E3. Mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha
	E4. Mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha
	E5. Mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha
E4. Mayor a 10.000 ha	

Fuente: UPRA (2022).

Figura 6. Tiempos de desplazamiento a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras



Fuente: UPRA (2021).

Las isócronas a cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes describen la información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre y fluvial, principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios³.

Para el análisis se tienen distribuidos los tiempos de desplazamiento en rangos por hora así:

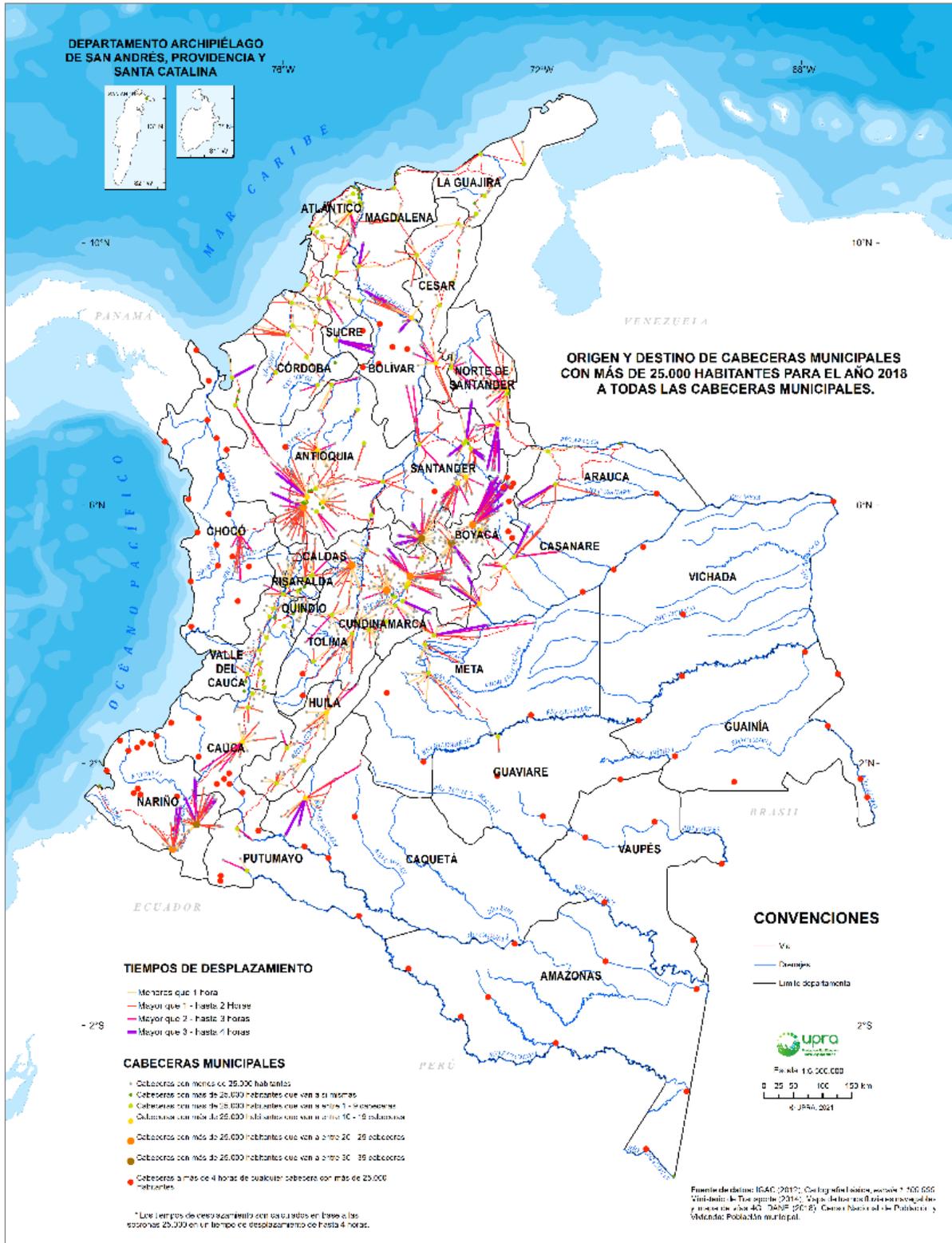
- Menor a 1 hora.
- Entre 1 y 2 horas.
- Entre 2 y 3 horas.
- Entre 3 y 4 horas.
- Mayor a 4 horas.

Como es de entenderse, en un municipio se pueden presentar diferentes tiempos de desplazamiento; no obstante, se ha definido el rango de la isócrona que predomina por cada municipio, teniendo en cuenta que el marco de estudio para los precios comerciales de la tierra rural está dado por el mapa de las áreas para el mercado de tierras versión 11, por ende las áreas excluidas del mercado de tierras no fueron tenidas en cuenta en el algoritmo empleado para calcular la predominancia.

Esta representación resume las relaciones de vecindad entre los diferentes municipios del país con los 153 que, de acuerdo con el censo de población 2018, contaban con una población mayor o igual a 25.000 habitantes. En ella se pueden identificar dos tipos de geometría: a) la de línea corresponde con el tiempo de desplazamiento en horas (a través de medios terrestres o fluviales), cuando el tiempo es menor la línea es más delgada y cuando es mayor es más gruesa (para facilitar la representación, no se consideraron trayectos superiores a 4 horas). b) La de punto representa la cantidad de municipios con la que conmuta la cabecera; los puntos de color gris corresponden con las cabeceras urbanas con menos de 25.000 habitantes, los de color rojo a aquellas cabeceras que se encuentran a más de 4 horas de cabeceras con población mayor o igual a 25.000 habitantes, los de color verde con aquellas que tienen una población mayor o igual a 25.000 que no conmutan con ningún municipio, y de allí en adelante el tamaño del punto aumenta en la medida en la que conmuta con mayor número de cabeceras municipales.

³ Según lo aprobado en el CONPES 3917 "Áreas de referencia como insumo para la identificación de las zonas de interés de desarrollo rural, económico y social (zidres)" (DNP, 2018), en lo relacionado con la definición de la infraestructura mínima para el transporte y la comercialización.

Figura 7. Corema. Origen y destino a cabeceras municipales con más de 25.000 habitantes a todas las cabeceras municipales



Fuente: UPRA (2021).

En la región de la Orinoquia existen nueve municipios con población mayor o igual a 25.000 habitantes y ninguno de ellos corresponde con el departamento del Vichada. En la representación se observa que la capital del departamento de Arauca no se relaciona a menos de 4 horas con ninguna cabecera urbana de menos de 25.000 habitantes; es decir, solo se relaciona con sí misma. Los municipios de Mapiripán, La Macarena, La Uribe, Cravo Norte, Orocué, Puerto Carreño, La Primavera, Santa Rosalía y Cumaribo no se conectan con ningún municipio con población igual o superior a 25.000 habitantes en menos de 4 horas. En la tabla 3 se presenta una relación de los municipios que tuvieron por lo menos una relación de vecindad con algún municipio (ubicado en cualquier parte del país) en las condiciones descritas previamente.

Tabla 3. Listado de municipios de la Orinoquia con población mayor a 25.000 habitantes que tienen relaciones de vecindad por medios terrestres o fluviales con otros municipios en tiempos inferiores o iguales a 4 horas

Cód. DANE	Cód. dpto.	Municipio	Cantidad de municipios
85440	85	Villanueva	10
50001	50	Villavicencio	9
50313	50	Granada	9
85001	85	Yopal	6
50006	50	Acacías	5
85010	85	Aguazul	5
81794	81	Tame	4
81736	81	Saravena	3

Fuente: UPRA (2022).

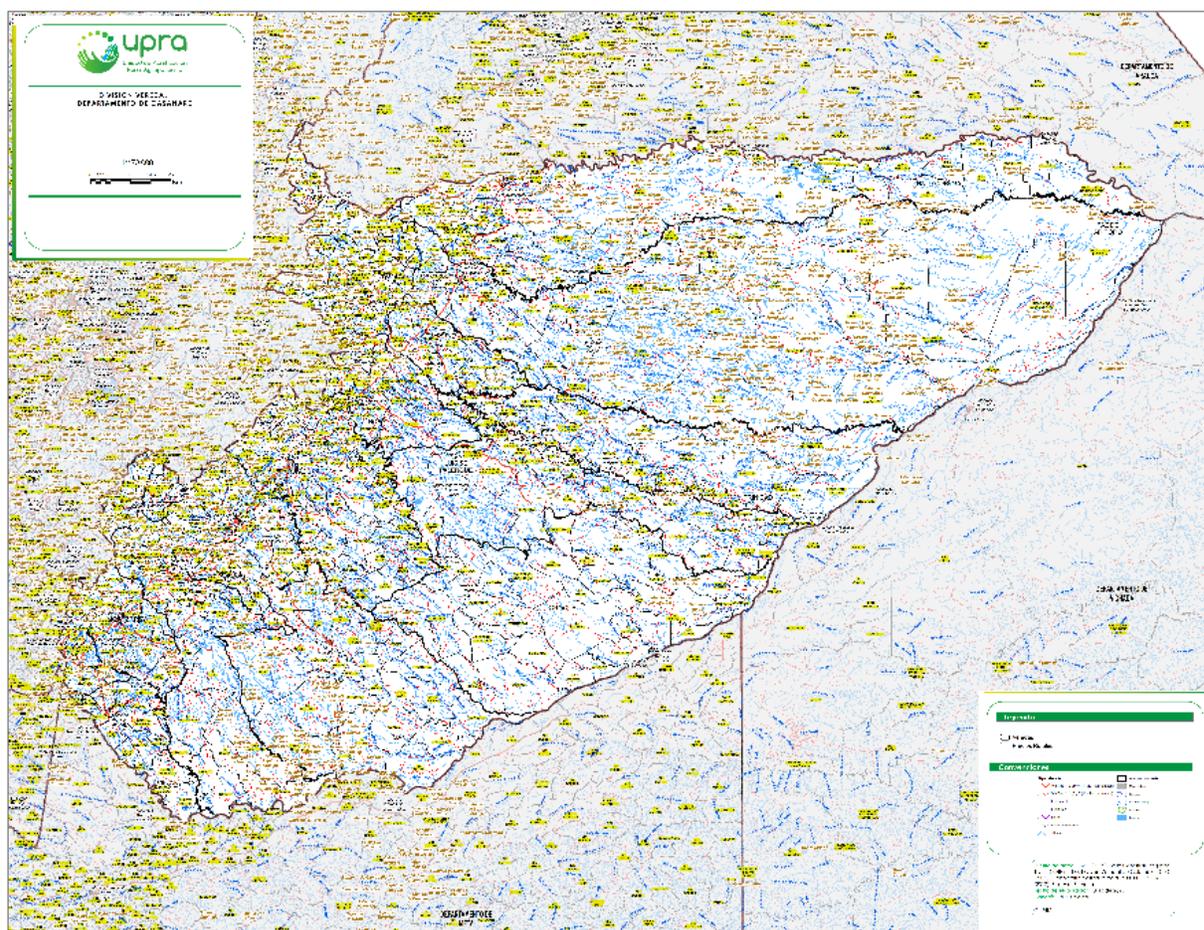
Villavicencio-Casanare y Villanueva-Casanare se relacionan con municipios de Cundinamarca, y Saravena, Aguazul y Villanueva, con municipios de Boyacá.



2. Caracterización general de la zona de estudio

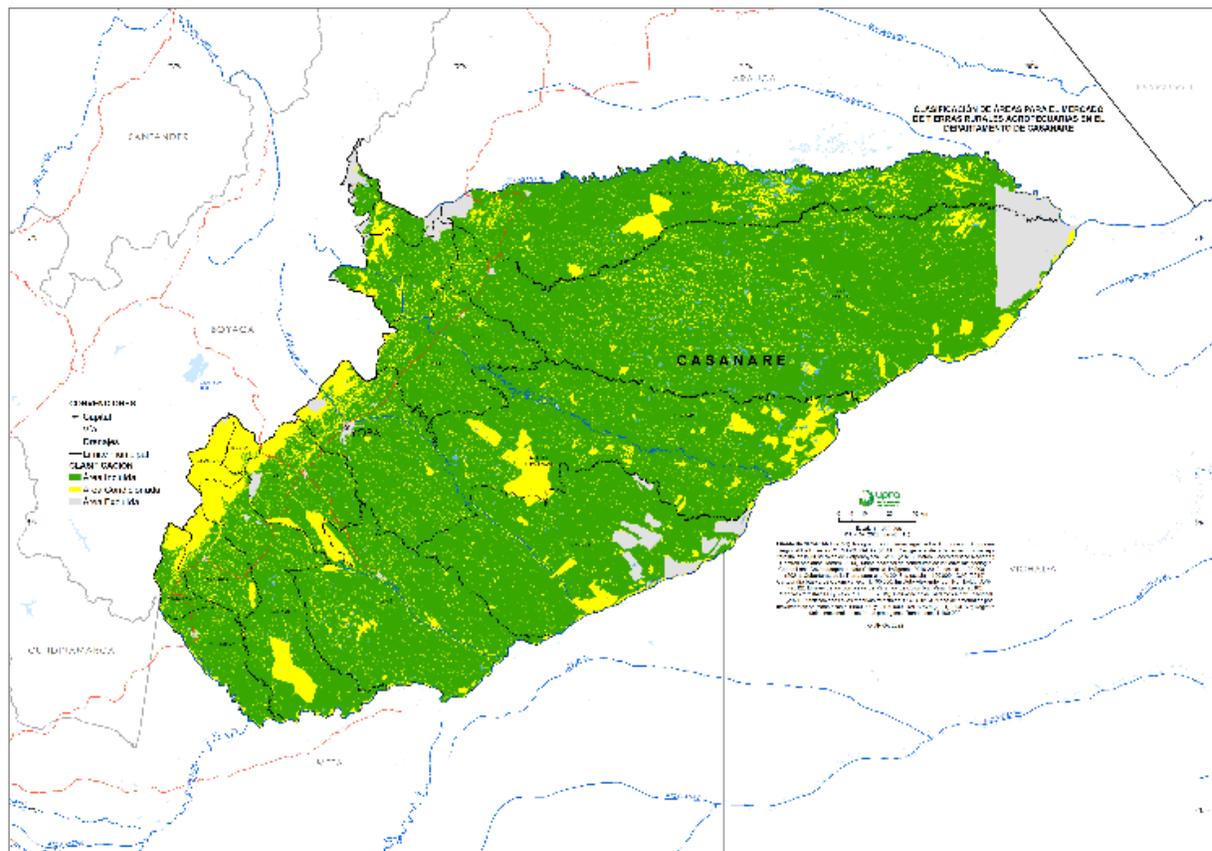
Casanare es uno de los 32 departamentos que conforman el territorio de la República de Colombia, y su capital es la ciudad de Yopal. Está ubicado en el centro del país, en la región de la Orinoquia, más exactamente al este de la cordillera oriental. Limita al norte con el departamento de Arauca; al este con Vichada; al sur con Meta; al oeste, con Boyacá y Cundinamarca. El departamento cuenta con una superficie aproximada de 44.640 km², lo que representa cerca del 3,91 % del territorio nacional.

Figura 8. Mapa base departamental del Casanare



Fuente: UPRA (2022).

Figura 9. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras de Casanare



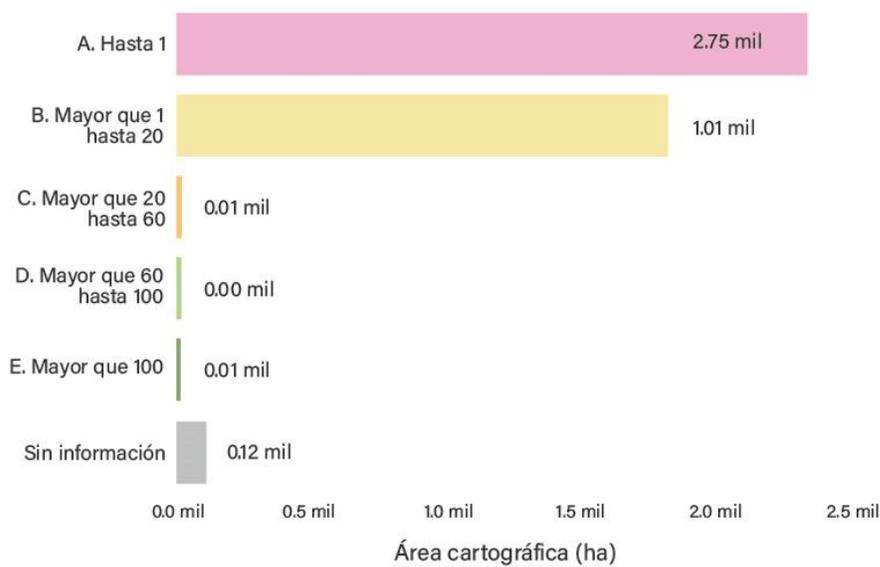
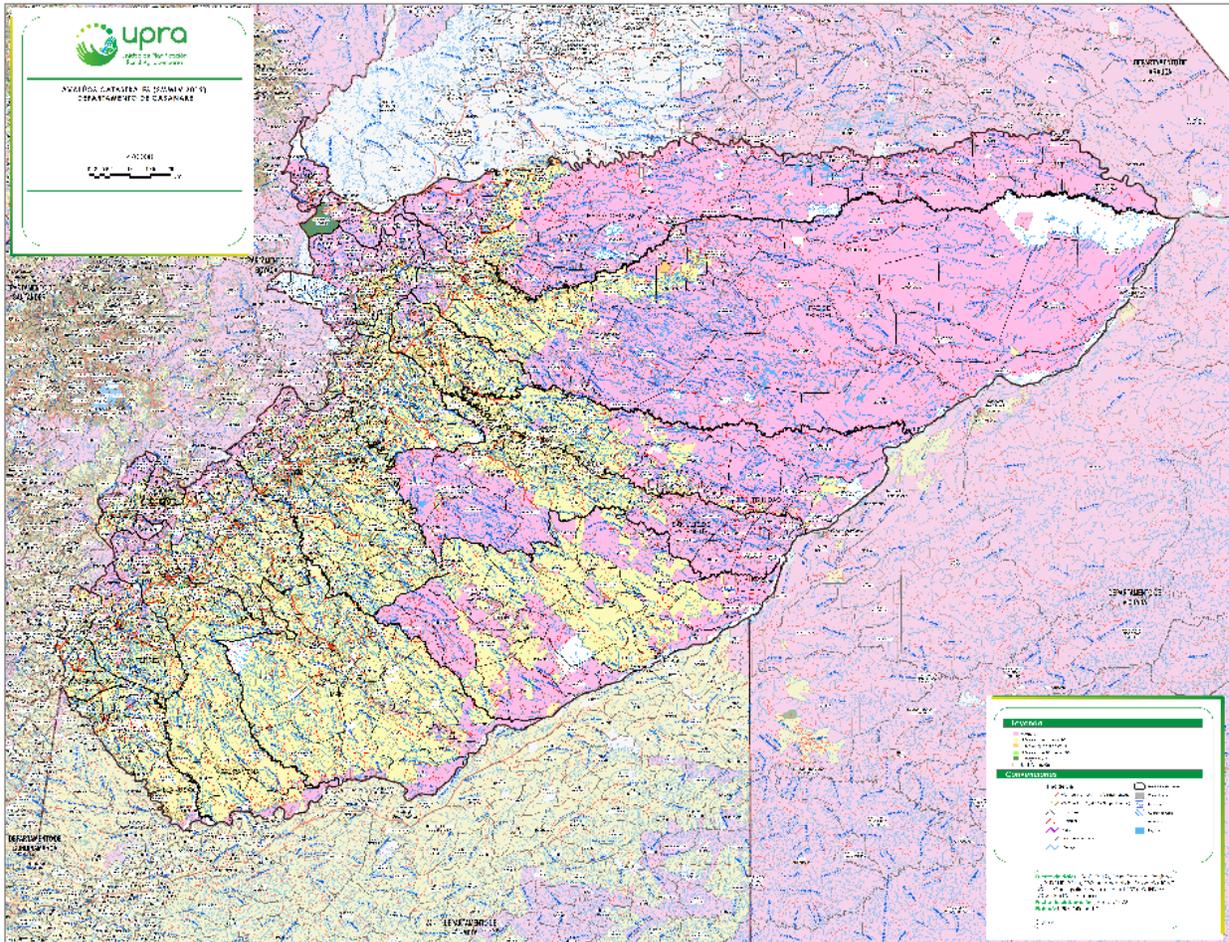
Fuente: UPRA (2022).

Las áreas para el mercado de tierras rurales agropecuarias que se encuentran dentro de la frontera agrícola y que pueden formar parte del mercado de tierras rurales agropecuarias del país (áreas incluidas y condicionadas) representan el 95,99 % del área total del departamento del Casanare, lo que es igual a 4.256.157,19 ha. En su mayoría, estas áreas se localizan a lo largo y ancho del territorio, excepto algunas zonas orientales (resguardos indígenas principalmente) y noroccidentales (resguardos indígenas, zonas de montaña, páramos y protección, principalmente) del departamento, que conforman aquellas en las que está expresamente prohibido (áreas excluidas) el mercado de tierras rurales agropecuarias; estas representan el 4,01 % de área total departamental.

Tabla 4. Áreas incluidas, condicionadas y excluidas para el mercado de tierras en Casanare

Municipio	Área total del municipio (ha)	Áreas incluidas (ha)	Áreas condicionadas (ha)	Áreas excluidas (ha)	Áreas incluidas y condicionadas
Aguazul	144.501,42	100.454,31	39.883,78	4.163,32	140.338,10
Chámeza	29.722,55	130,58	28.559,32	1.032,66	28.689,89
Hato Corozal	549.850,51	437.383,01	84.293,45	28.174,05	521.676,46
La Salina	20.308,11	10.767,57	1.073,97	8.466,57	11.841,54
Maní	373.361,23	332.079,93	40.643,66	637,63	372.723,60
Monterrey	77.607,63	53.863,43	23.191,63	552,57	77.055,06
Nunchía	110.732,46	99.247,76	11.364,48	120,22	110.612,24
Orocúe	473.623,94	393.220,92	42.325,10	38.077,91	435.546,06
Paz de Ariporo	1.212.899,96	1.020.186,44	117.766,36	74.947,16	1.137.952,80
Pore	78.063,07	70.989,14	6.804,92	269,01	77.794,06
Recetor	18.210,10	904,09	17.114,08	191,94	18.018,17
Sabanalarga	39.843,99	25.746,41	13.945,88	151,70	39.692,29
Sácama	31.194,05	17.890,42	6.380,28	6.923,35	24.270,70
San Luis de Palenque	299.099,33	239.687,33	59.179,77	232,24	298.867,10
Támara	109.425,72	84.128,22	19.984,33	5.313,17	104.112,55
Tauramena	238.583,77	180.855,23	56.599,88	1.128,66	237.455,11
Trinidad	294.970,88	241.815,31	52.861,30	294,28	294.676,61
Villanueva	83.560,03	74.120,83	8.537,13	902,07	82.657,96
Yopal	248.580,50	198.609,15	43.567,79	6.403,56	242.176,94
Área total (ha)	4.434.139,25	3.582.080,08	674.077,11	177.982,06	4.256.157,19
		80,78 %	15,20 %	4,01 %	

Fuente: UPRA (2022).



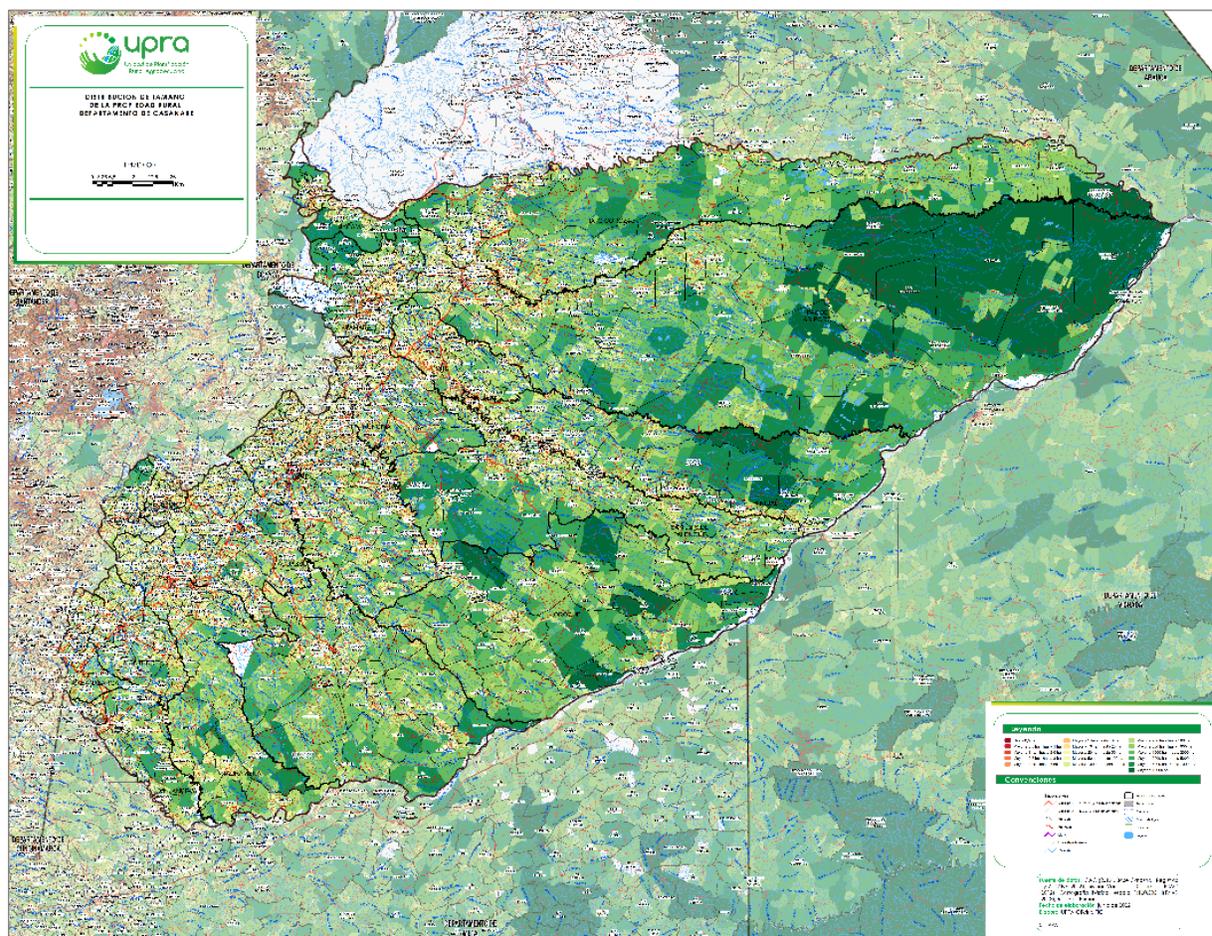
▲ **Figura 10.**
Avalúos catastrales (SMMLV 2019) de Casanare

◀ **Figura 11.**
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Casanare

Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en Casanare cerca de 2.348.864 ha que abarcan el 54,30 % del área total del departamento se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizados predominantemente en la parte oriental del departamento. De manera consecutiva, cerca de 1.827.857 ha se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, lo que representa el 42,25 % del área total del departamento ubicándose predominantemente en su zona occidental. Los siguen, de manera descendente: el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV con cerca de 13.841 ha (0,32 %); el rango mayor que 100 SMMLV con cerca de 8.868 ha (0,21 %) (los cuales se localizan en la periferia de las zonas urbanas), y el rango mayor que 60 - hasta 100 SMMLV con cerca de 1.610 ha (0,04 %). Casanare presenta el 2,89 % (124.871,62 ha) con ausencia de información de avalúos catastrales vigencia 2019.

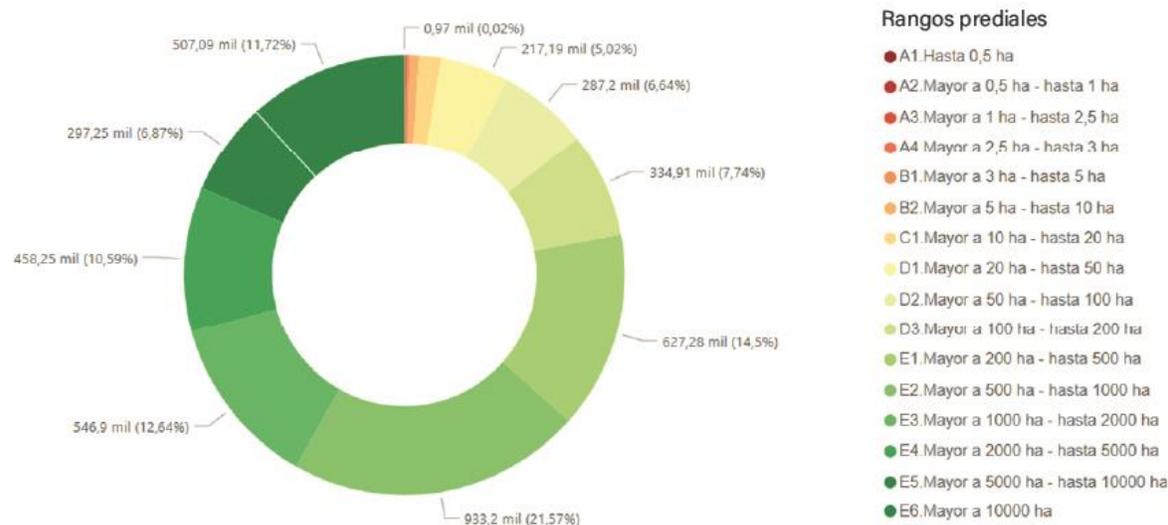
Figura 12. Distribución de tamaño predial en Casanare



Fuente: UPRA (2022).

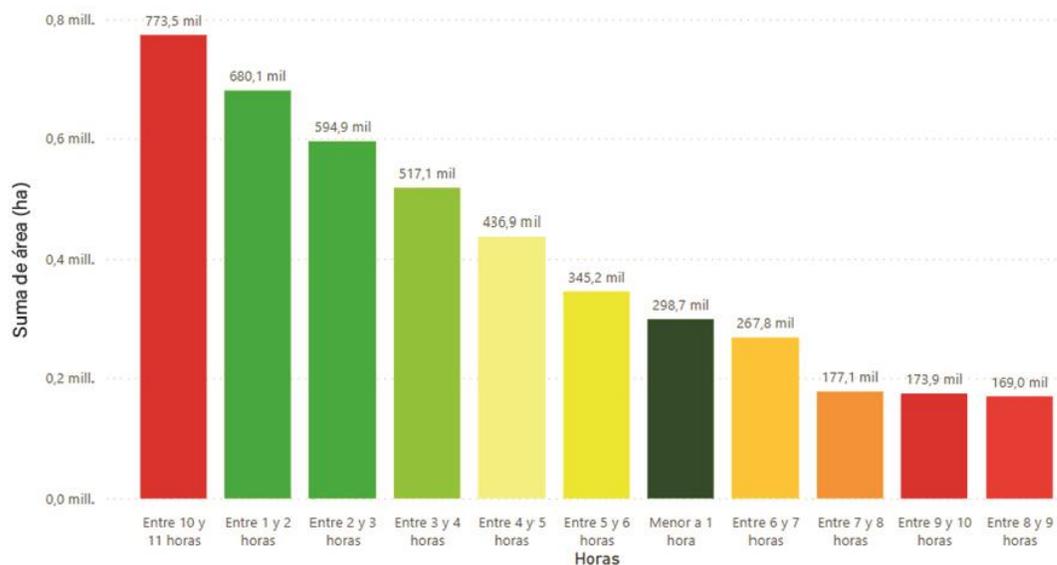
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el departamento del Casanare se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (21,57 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (14,50 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (12,64 %), mayor a 10.000 ha (11,72 %) y mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha (10,59 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 71,03 % del área total del departamento, lo que permite inferir que la propiedad rural en este departamento tiende a tamaños con áreas superiores a las 200 ha.

Figura 13. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Casanare



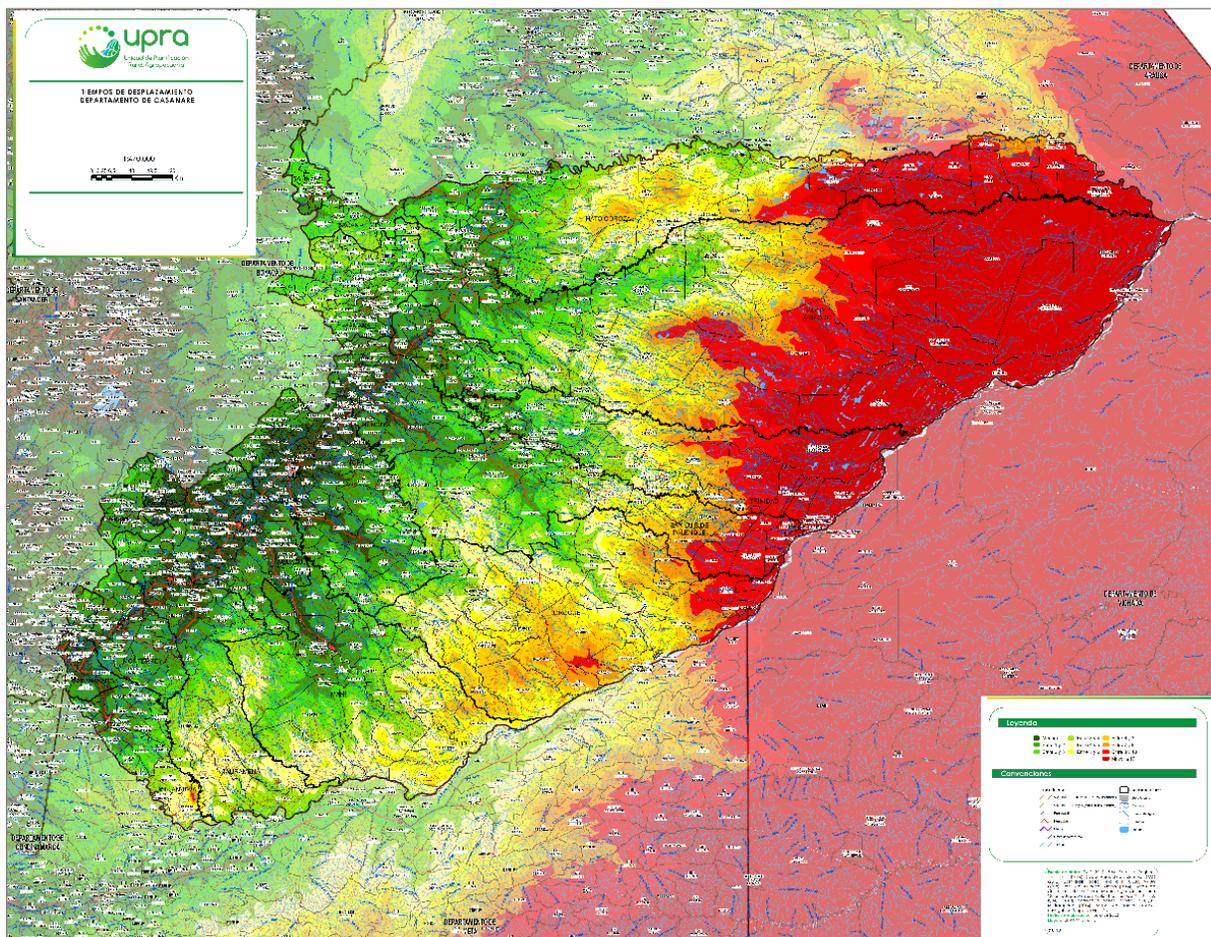
Fuente: UPRA (2022).

Figura 14. Tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes – isócronas en Casanare



Fuente: UPRA (2022).

Figura 15. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Casanare

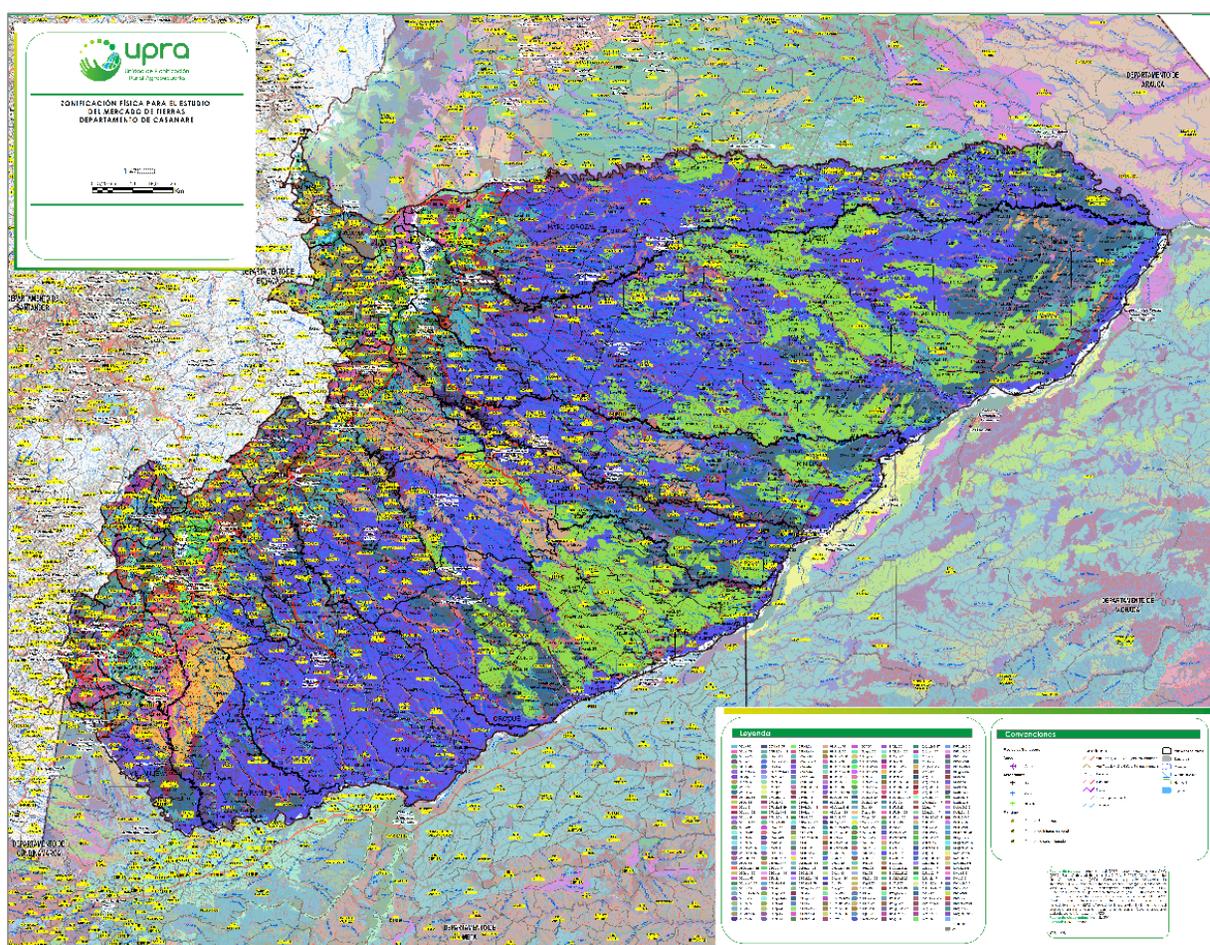


Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre, principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Casanare, la predominancia está marcada notoriamente por tiempos de desplazamiento que superan las 10 horas de recorrido, abarcando 773.452 ha desde cualquier punto del departamento en color rojo a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes. De manera consecutiva se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, abarcando cerca de 680.067 ha del total del área departamental. Seguidamente están aquellas zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas, abarcando cerca de 594.891 ha; luego, aquellas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas, abarcando cerca de 517.114 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas, abarcando 436.920 ha.

Después, están las zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 5 y 6 horas, abarcando cerca de 345.181 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, abarcando cerca de 298.714 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 6 y 7 horas, abarcando cerca de 267.839 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 7 y 8 horas, abarcando cerca de 177.068 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 9 y 10 horas, abarcando cerca de 173.877 ha; y finalmente, se encuentran zonas que abarcan las 169.010 ha, en las que se presentan tiempos de desplazamiento entre 8 y 9 horas.

Figura 16. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras rurales en Casanare

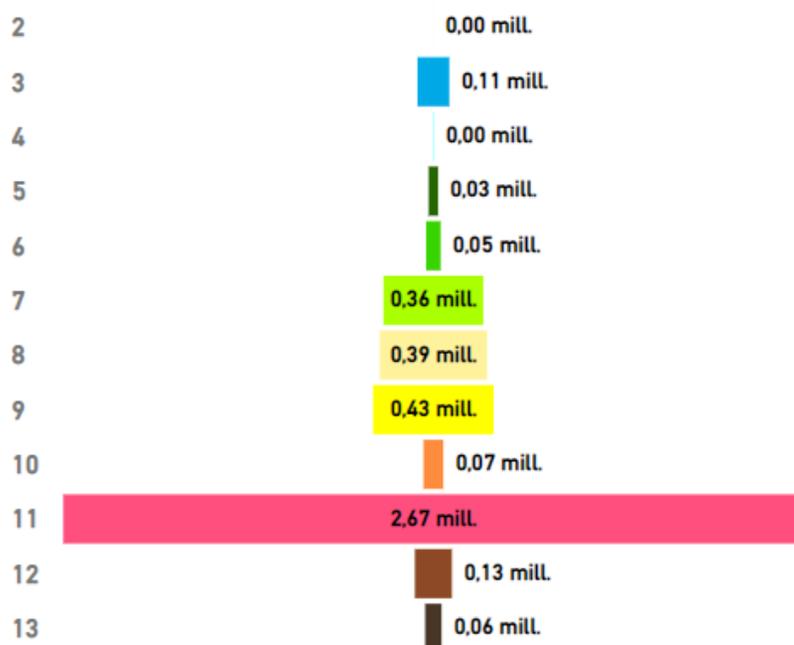


Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con

la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Casanare predomina la clase 11, abarcando 2.672.455,57 ha, es decir, aproximadamente el 60,27 % del área departamental. Las clases 3, 7, 8 y 9 abarcan 1.297.245,83 ha del área total del departamento.

Figura 17. Clases de tierra en Casanare



Fuente: UPRA (2022).



3. Determinación de los precios comerciales de la tierra rural

Para la determinación de los precios comerciales de la tierra rural escala 1:100.000 se procede conforme a la metodología establecida por la UPRA; es decir, se realizan actividades previas (alistamiento de información e insumos), de campo (recolección de información con entidades territoriales y actores del municipio y recolección de mercado inmobiliario en terreno), de oficina (consolidación de información recolectada y trazado de polígonos de precio de tierra), y se generan los productos finales que corresponden a mapas de precios.

3.1 Etapa preparatoria

En esta etapa se realizaron las siguientes actividades:

- Alistamiento de la información, insumos, cartografía, formatos de campo.
- Presentación con autoridades departamentales, entidades y actores territoriales.
- Programación de rutas de transeptos rurales para reconocimiento del territorio

3.2 Generalidades municipales

3.2.1 Yopal (capital del departamento)

El área en estudio corresponde al municipio de Yopal (capital del departamento del Casanare). Está ubicado en el piedemonte de la cordillera Oriental, en el noroccidente del departamento, en la margen derecha del río Guatiquía. Cuenta con una población urbana aproximada de 552.010 habitantes, según lo estimado para la vigencia 2021. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 24 °C y 30 °C, una elevación media de 467 m s. n. m.

Topográficamente se distinguen dos regiones: una que corresponde a la zona montañosa, ubicada al occidente y noroccidente del municipio, formada por el costado de la cordillera Oriental; la otra, sobre la planicie inclinada ligeramente hacia el oriente y el nororiente, corresponde al piedemonte de la cordillera, bordeada al norte por el río Guatiquía. El municipio se encuentra inmerso en dos grandes cuencas hidrográficas pertenecientes a los ríos Charte y Cravo Sur; este último nace en la cordillera Oriental en territorio del municipio de Mongua (Boyacá), en la cota 3.600 metros (páramo de Pisba), bañando a los municipios de Mongua y Labranza Grande en Boyacá, los municipios de Yopal, San Luis de Palenque y Orocué en Casanare.

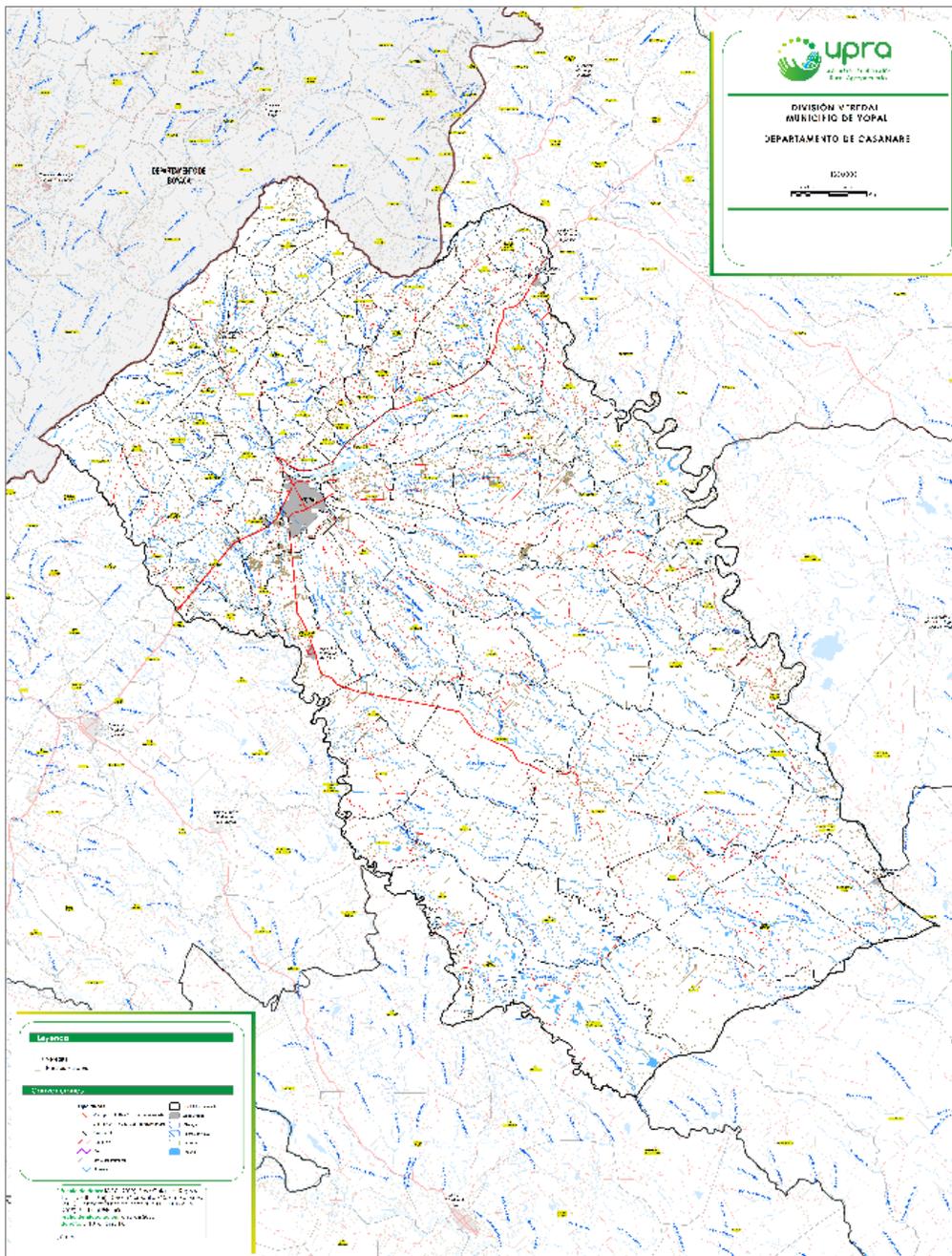
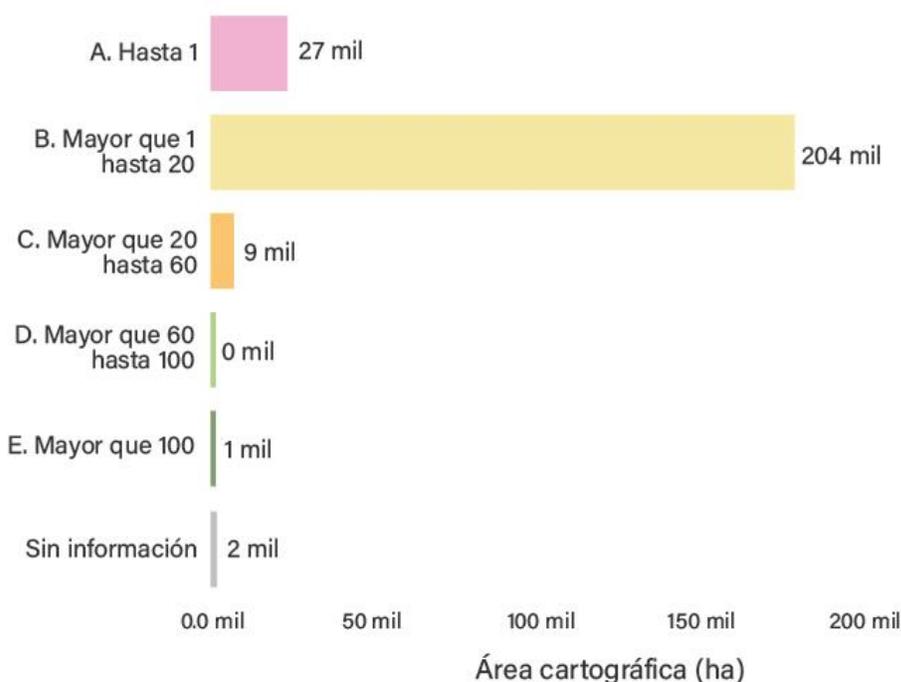


Figura 18.
Ubicación Yopal

Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en Yopal cerca de 204.143 ha que abarcan el 84,04 % del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, localizadas predominantemente en la parte centro y sur del municipio. De manera consecutiva, cerca de 26.920 ha se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, lo que representa el 11,08 % del área total del municipio, ubicadas, sobre todo, en la zona norte; las siguen, de manera descendente, el rango mayor a 20 - hasta 60 SMMLV con cerca de 8.505 ha que abarcan el 3,50 %, que se localizan en la periferia de la zona urbana. Yopal presenta solo el 0,94 % (2.290 ha) con ausencia de información de avalúos catastrales para la vigencia 2019.

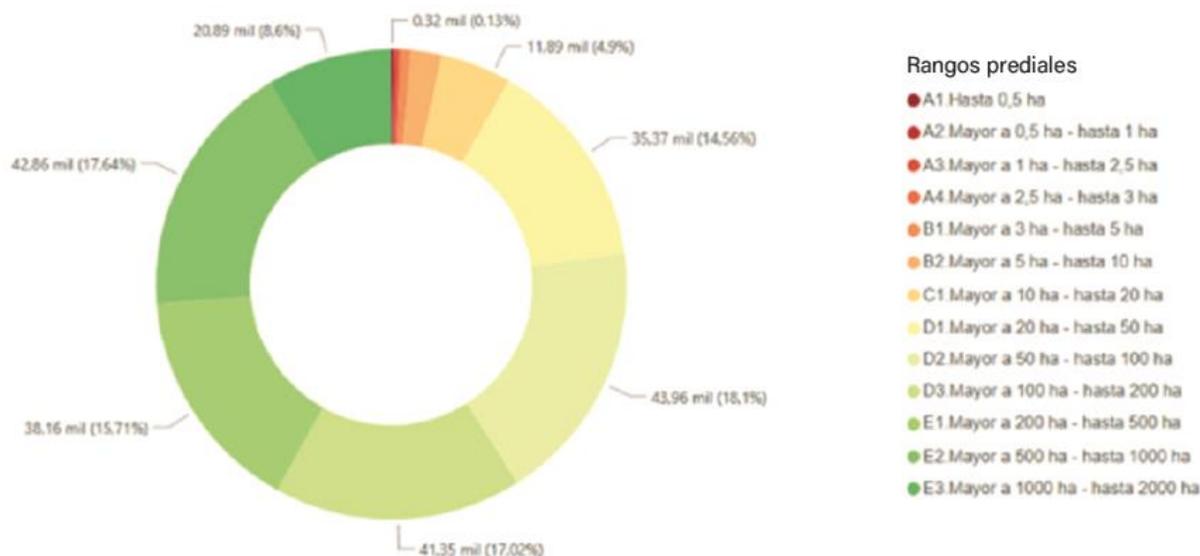
Figura 20. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Yopal



Fuente: UPRA (2022).

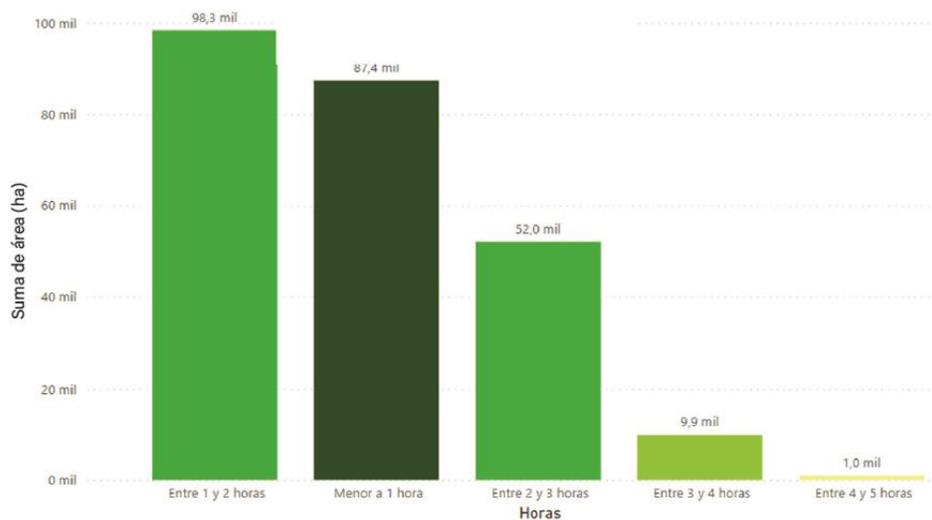
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Yopal se encuentra atomizada, con participaciones relativamente cercanas; de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 50 ha - hasta 100 ha (18,10 %), mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (17,64 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (17,02 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (15,71 %) y mayor a 20 ha - hasta 50 ha (14,56%). Estos cinco rangos cubren cerca del 83,04 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural tiende a tamaños con áreas superiores a las 20 ha.

Figura 22. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Yopal



Fuente: UPRA (2022).

Figura 23. Tiempos de desplazamiento en horas hasta la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes – isócronas en Yopal



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Yopal, la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas que abarcan cerca de 98.334 ha del total del área municipal; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, que abarcan cerca de 87.393 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas que abarcan cerca de 52.033 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas, que abarcan cerca de 9.852 ha. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 966 ha en las que se presentan tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas.

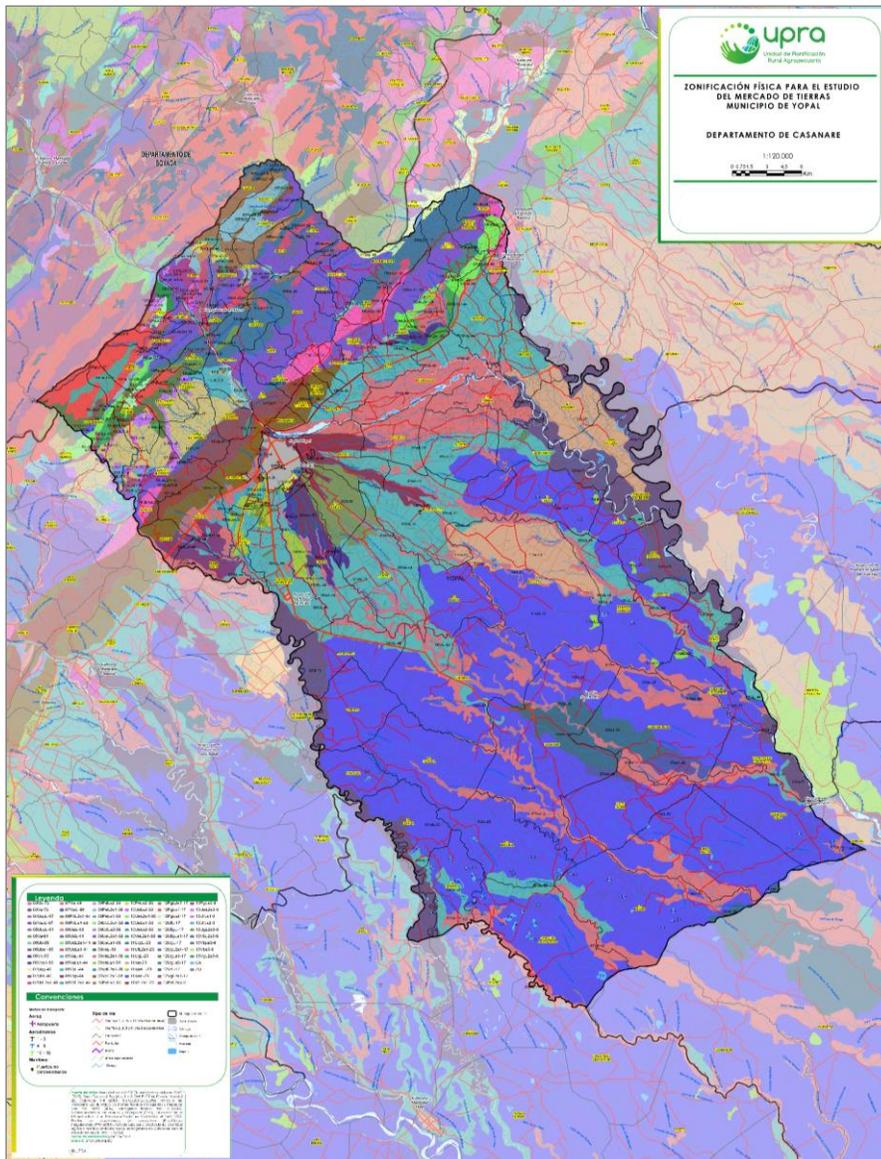
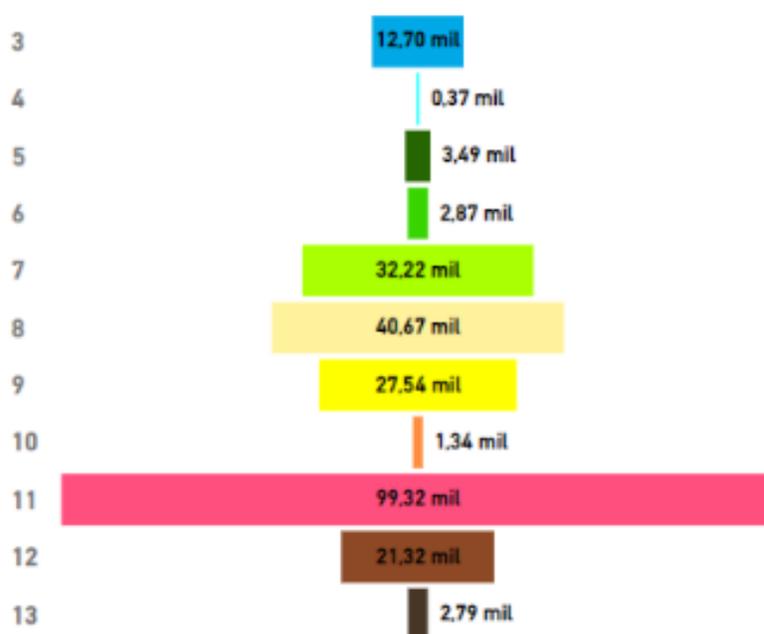


Figura 25. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Yopal

Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Yopal predominan las clases 7, 8, 9, 11 y 12, que abarcan cerca de 221,07 mil ha del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 88,93 % del Yopal.

Figura 26. Clases de tierra en Yopal



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios, y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron dieciséis ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se determinó el rango para los polígonos.

Encuestas semiestructuradas

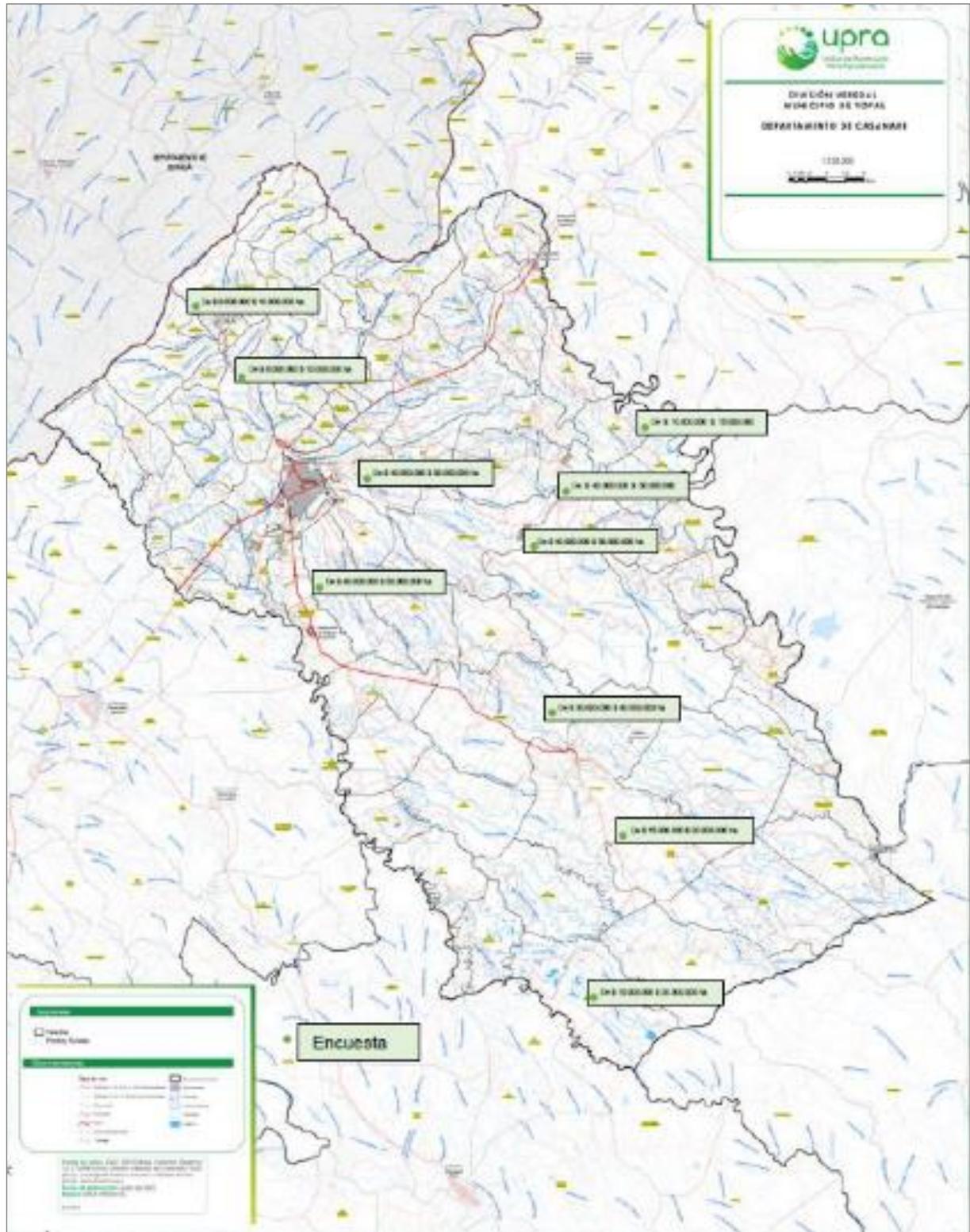
Se realizaron cuatro encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 27, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 27. Entrevistas especializadas en Yopal

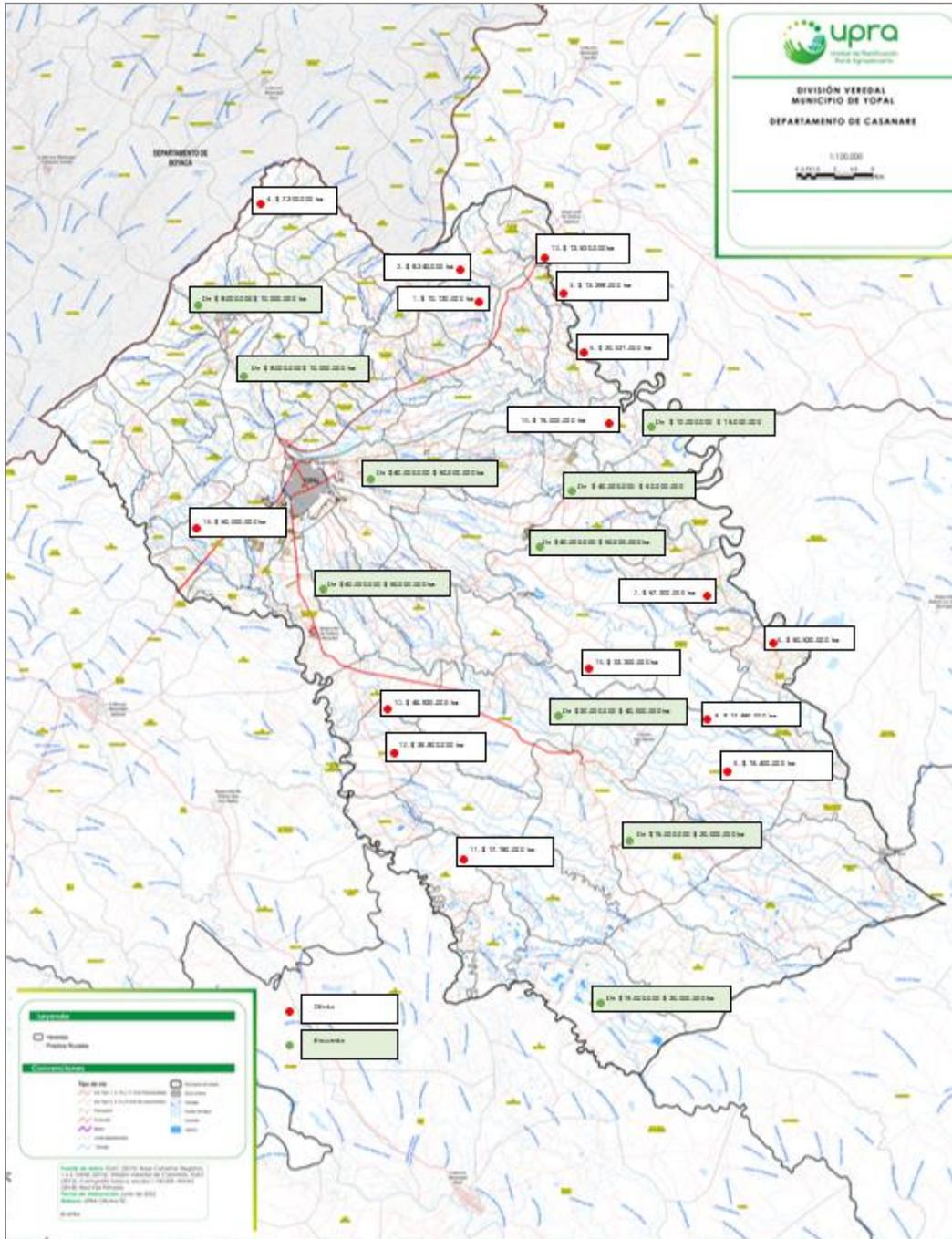


Fuente: UPRU (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario fue consolidada con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la figura 29.

Figura 29. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Yopal

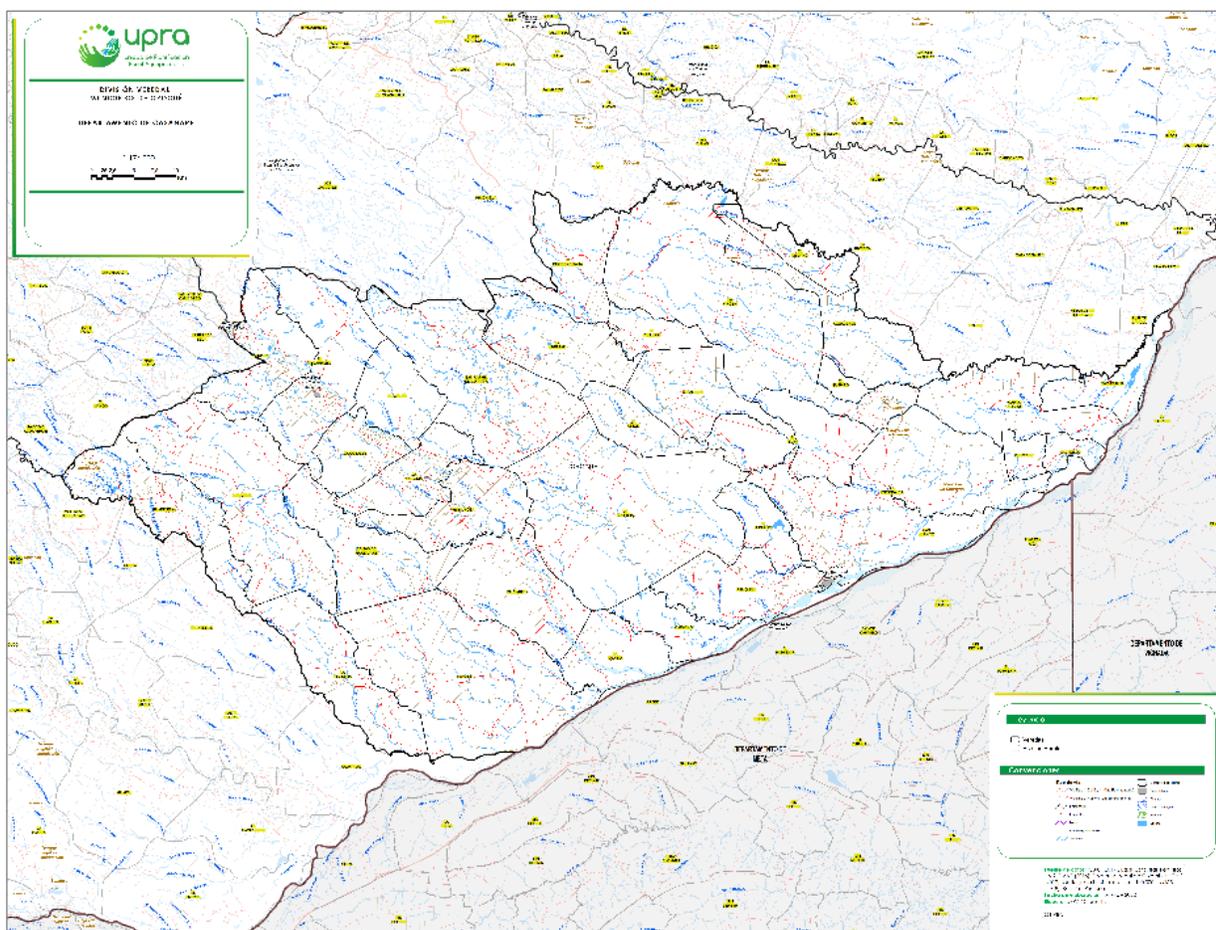


Fuente: UPRA (2022).

3.2.2 Orocué

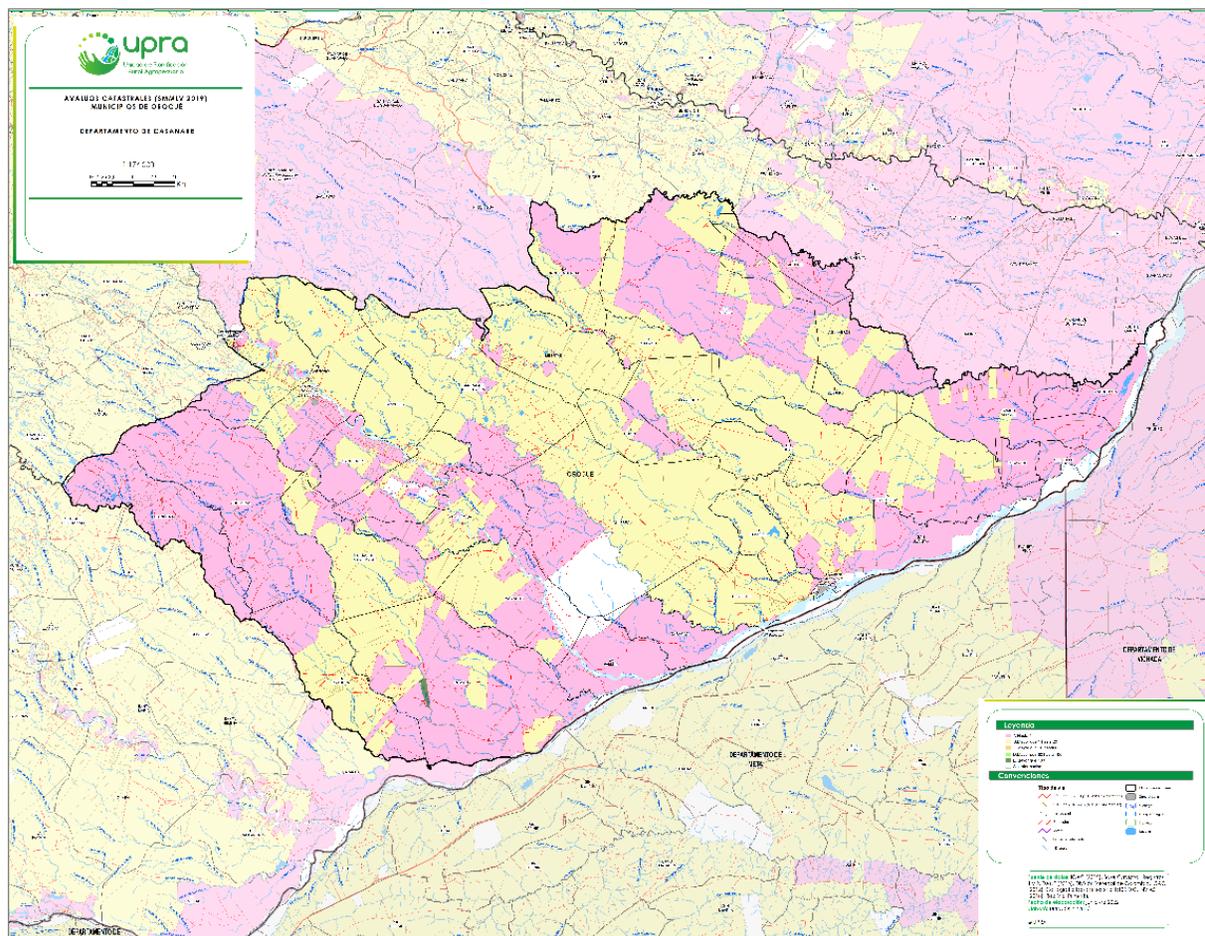
El área en estudio corresponde al municipio de Orocué, ubicado a orillas del río Meta, en el suroriente del departamento. Dista de la capital departamental Yopal 190 km. Orocué es un municipio predominantemente de sabana, donde se desarrolla, en especial, la actividad pecuaria, y en las zonas de las riberas de los ríos Meta y Cravo Sur, la agrícola. La geología del subsuelo está representada por la explotación de pozos petrolíferos ubicados en predios del municipio, que se extraen del yacimiento petrolero de la cuenca de los Llanos Orientales. Cuenta con una población urbana aproximada de 7.324 habitantes, y presenta un clima cálido con temperatura media de 26 °C, elevación media de 187 m s.n.m.; topográficamente se distingue porque corresponde a la zona plana que abarca el 100 % del municipio. Limita por el norte con los municipios de San Luis de Palenque y Yopal; por el sur con el departamento del Meta; por el oriente con el Vichada, y por el occidente con el municipio de Maní.

Figura 30. Ubicación de Orocué



Fuente: UPRA (2022).

Figura 31. Avalúos catastrales de Orocué



Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que cerca de 236.847 ha que abarcan el 51,23 % del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, ubicados principalmente en la zona central. De manera consecutiva, cerca de 214.789 ha que abarcan el 46,46 % del área total se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en los costados oriental y occidental. Orocué registra tan solo el 2,25 % (10.389,34 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

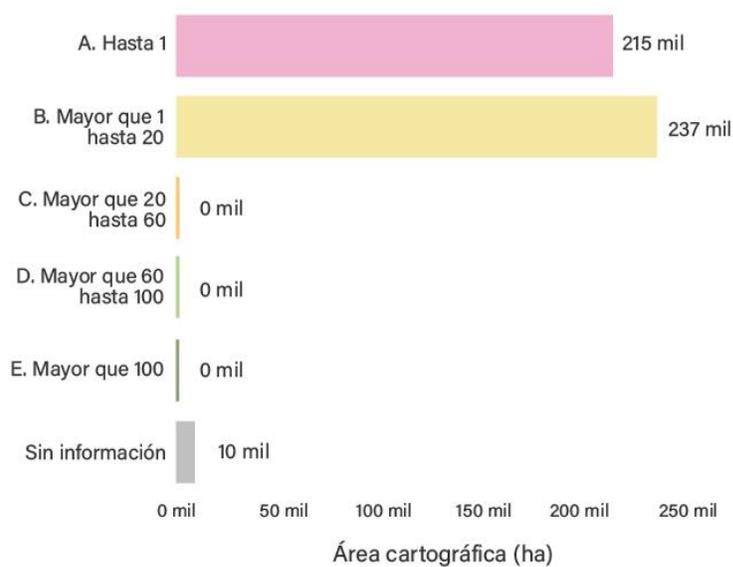


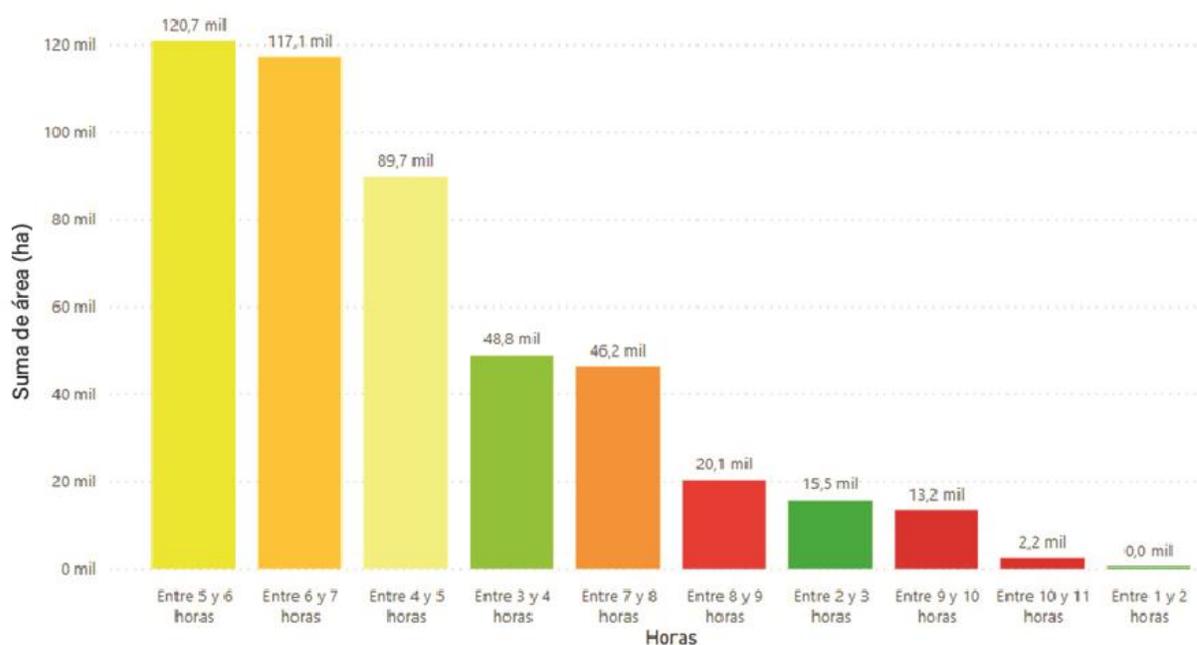
Figura 32.
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Orocué

Fuente: UPRA (2022).



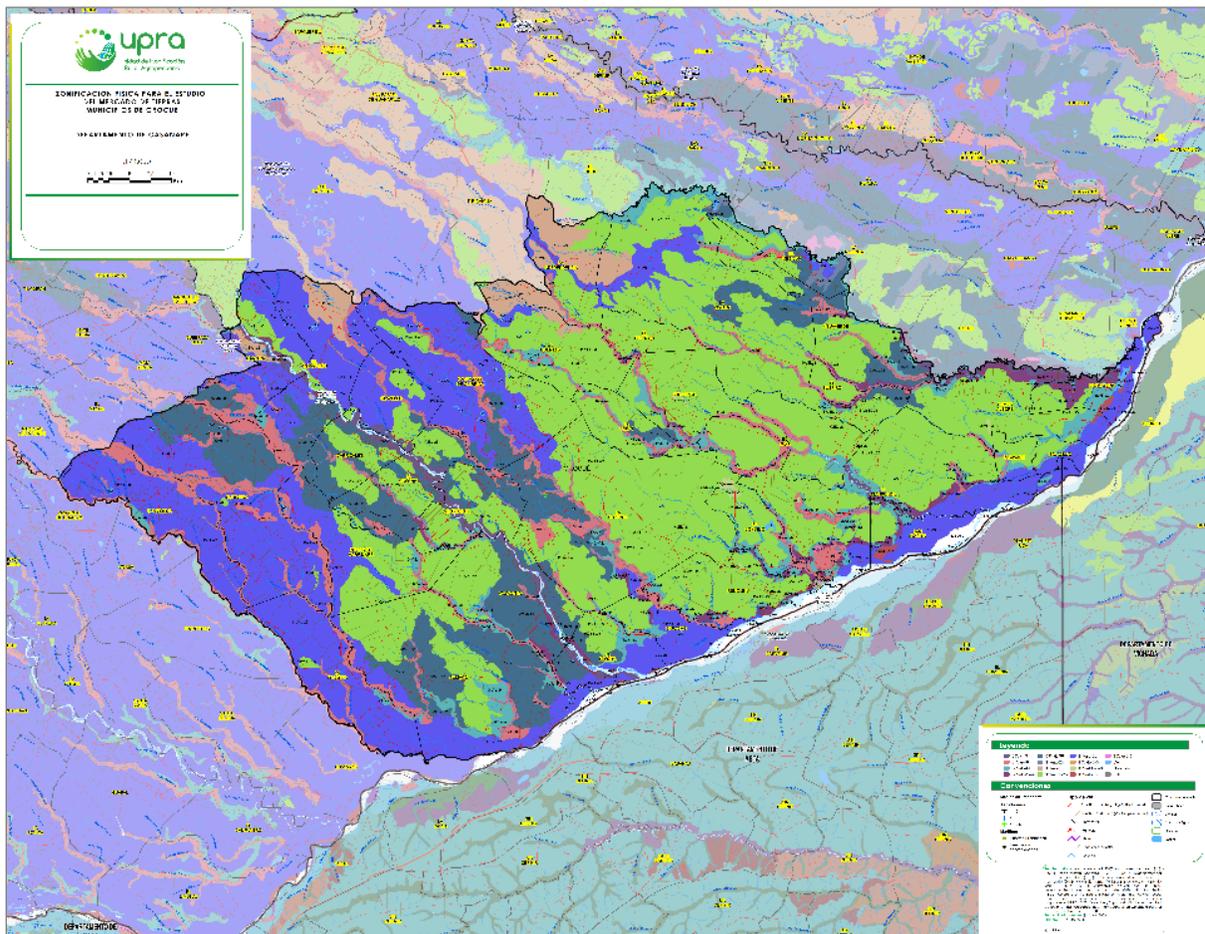
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Orocué, la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento de entre 5 y 7 horas que abarcan 120.749 ha para el rango entre 5 y 6 horas, y para el rango entre 6 y 7 horas, un total de 117.141 ha. De manera consecutiva, zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas abarcan cerca de 89.666 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas, cerca de 48.758 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 7 y 8 horas, alrededor de 46.164 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 8 y 9 horas, cerca de 20.114 ha. Las siguen zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas, con cerca de 15.509 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 9 y 10 horas, cerca de 13.225 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 10 y 11 horas, alrededor de 2.240 ha; por último, zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas y que abarcan 48,88 ha. Como se puede observar, los tiempos de desplazamiento en el municipio de Orocué son muy prolongados, debido al mal estado en general de la infraestructura vial y a la dimensión del territorio.

Figura 36. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Orocué



Fuente: UPRA (2022).

Figura 37. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Orocué



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Orocué predominan las clases 9 y 11, que abarcan 386,43 mil ha del área total; es decir, aproximadamente el 81,59 % del área municipal.

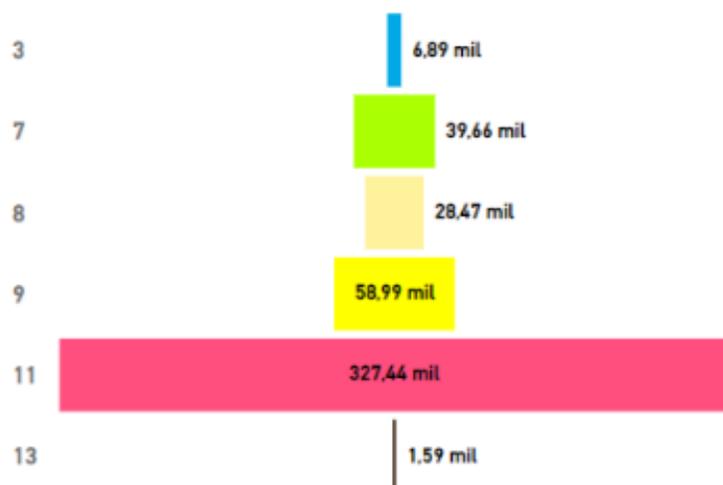


Figura 38.
Clases de tierra en Orocué

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, en el manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra entre otros.
- Recorridos por el área rural que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron un total de quince ofertas efectivas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se determinó el rango para los polígonos.

Encuestas semiestructuradas

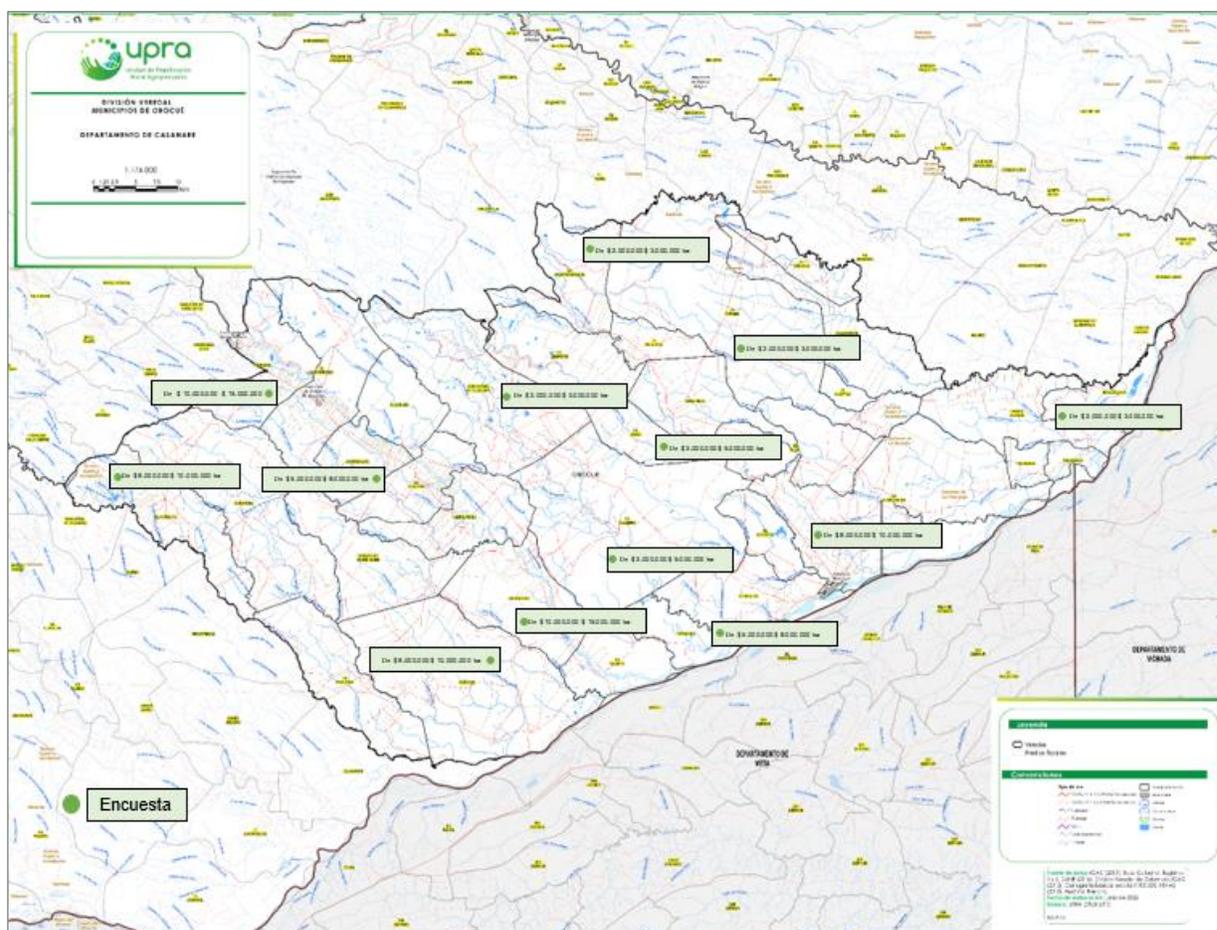
Se realizaron seis encuestas a concedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 39, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 39. Entrevistas espacializadas en el municipio de Orocué

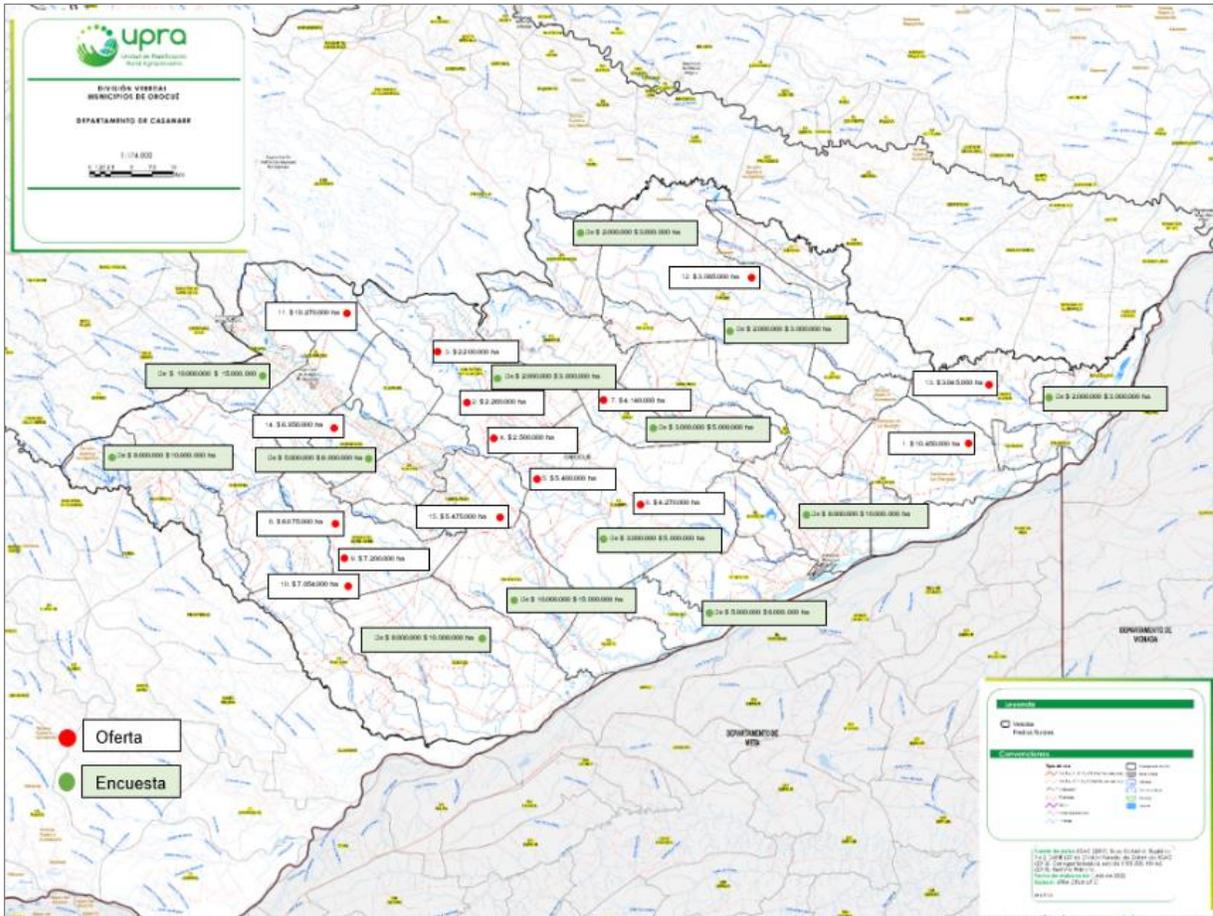


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la figura 41.

Figura 41. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Orocué

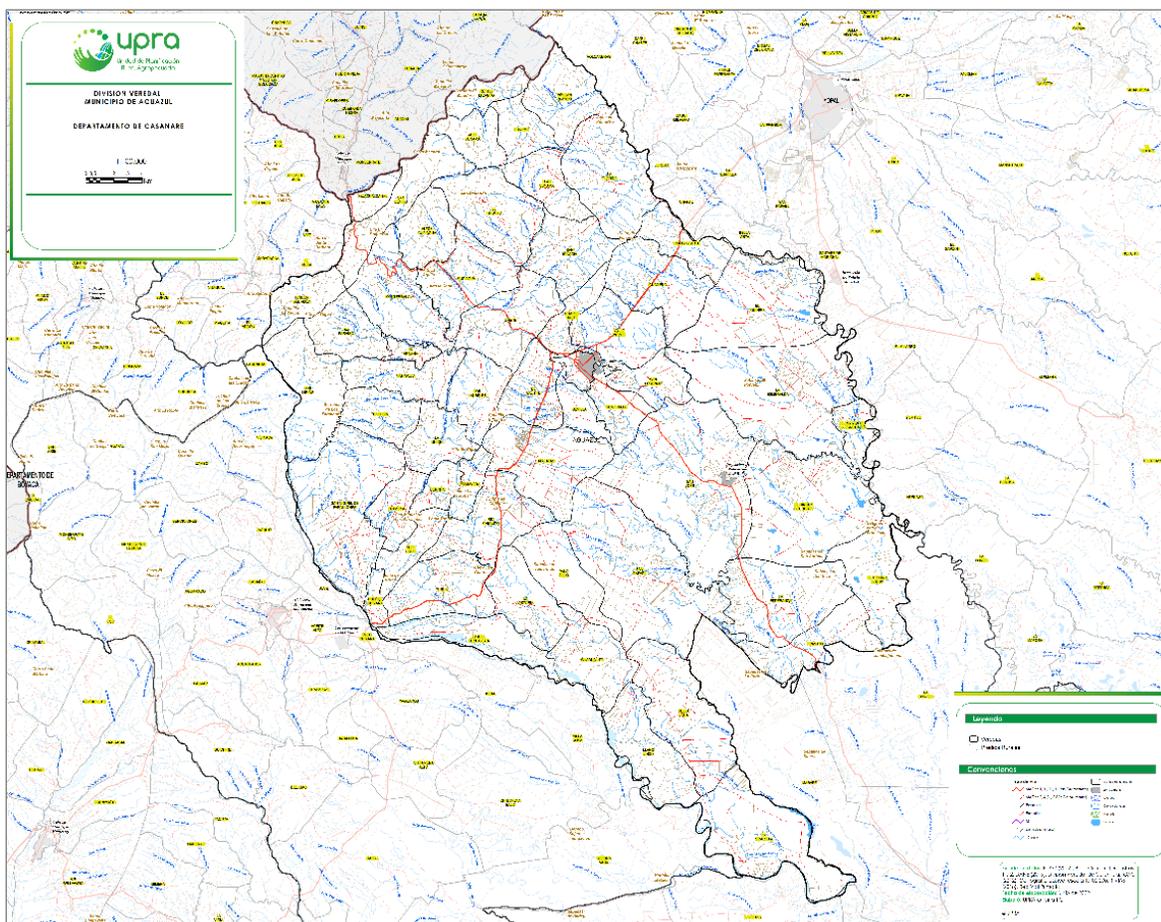


Fuente: UPRA (2022).

3.2.3 Aguazul

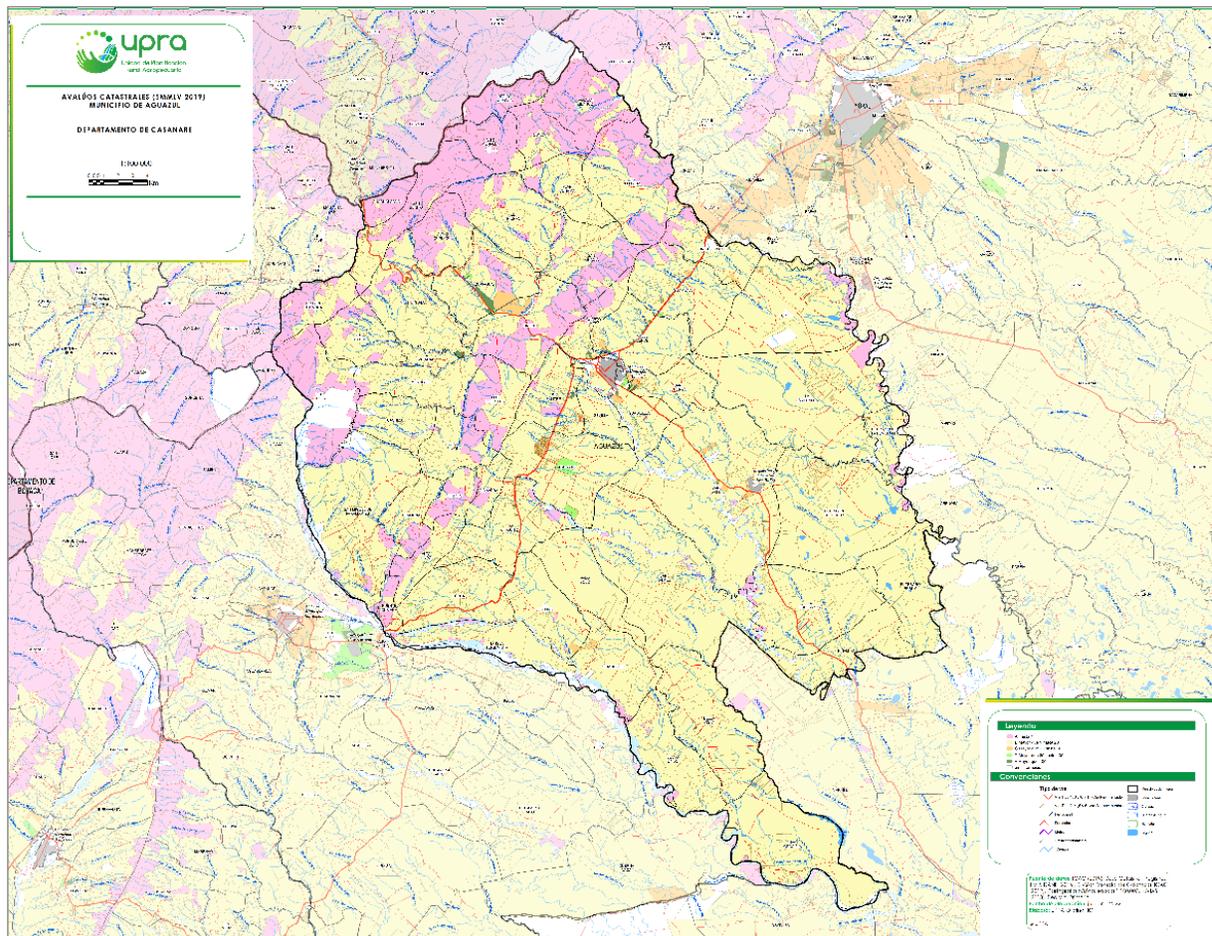
El área en estudio corresponde al municipio de Aguazul, que se encuentra en las estribaciones de la cordillera Oriental, en la zona de transición con las sábanas, el denominado piedemonte llanero, el cual comprende el borde este de la cordillera Oriental y el límite oeste de la cuenca de los Llanos Orientales. Cuenta con tres fuentes hídricas principales: los ríos Cusiana, Unete y Charte; además de los numerosos caños como el Caño Grande, quebradas y corrientes menores como La Roca y Leche Miel. Posee tres tipos de paisaje principal: montaña, piedemonte y valle. Cuenta con una población urbana aproximada de 11.421 habitantes. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 20 °C y 26 °C, y una elevación media de 481 m s. n. m. Topográficamente se distinguen tres regiones: una que corresponde a la zona montañosa ubicada al norte del municipio, formada por el costado de la cordillera Oriental; la otra corresponde a montaña, hacia el centro del municipio, y la zona plana, sobre el costado sur del municipio. En la parte central de esta planicie, limita al norte con el municipio de Recetor, al sur con Tauramena, al oriente con Yopal, y al occidente con Tauramena y Recetor.

Figura 42. Ubicación de Aguazul



Fuente: UPR (2022).

Figura 43. Avalúos catastrales de Aguazul

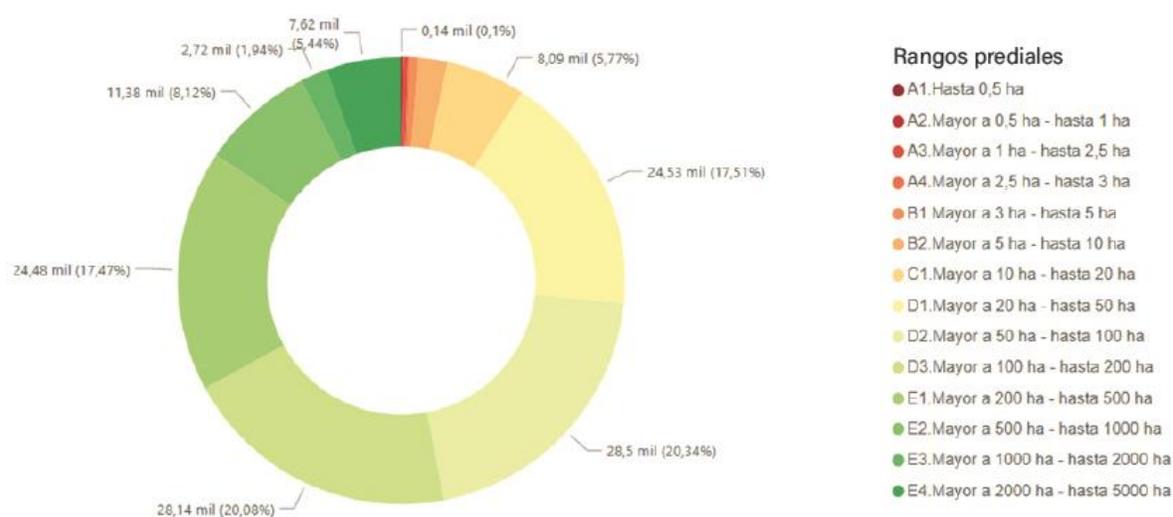


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que, en Aguazul, cerca de 114.291 ha que abarcan el 81,56 % del área total del municipio y se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV ubicados a los costados norte y sur del municipio. De manera consecutiva, cerca 22.477 ha que abarcan el 16,04 % del área total se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en la zona del piedemonte. El municipio de Aguazul presenta tan solo el 1,03 % (1.447,80 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Aguazul se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 50 ha - hasta 100 ha (20,34 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (20,08 %), mayor a 20 ha - hasta 50 ha (17,51 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (17,47 %) y mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (8,12 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 83,52 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural tiende a tamaños con áreas superiores a las 50 ha.

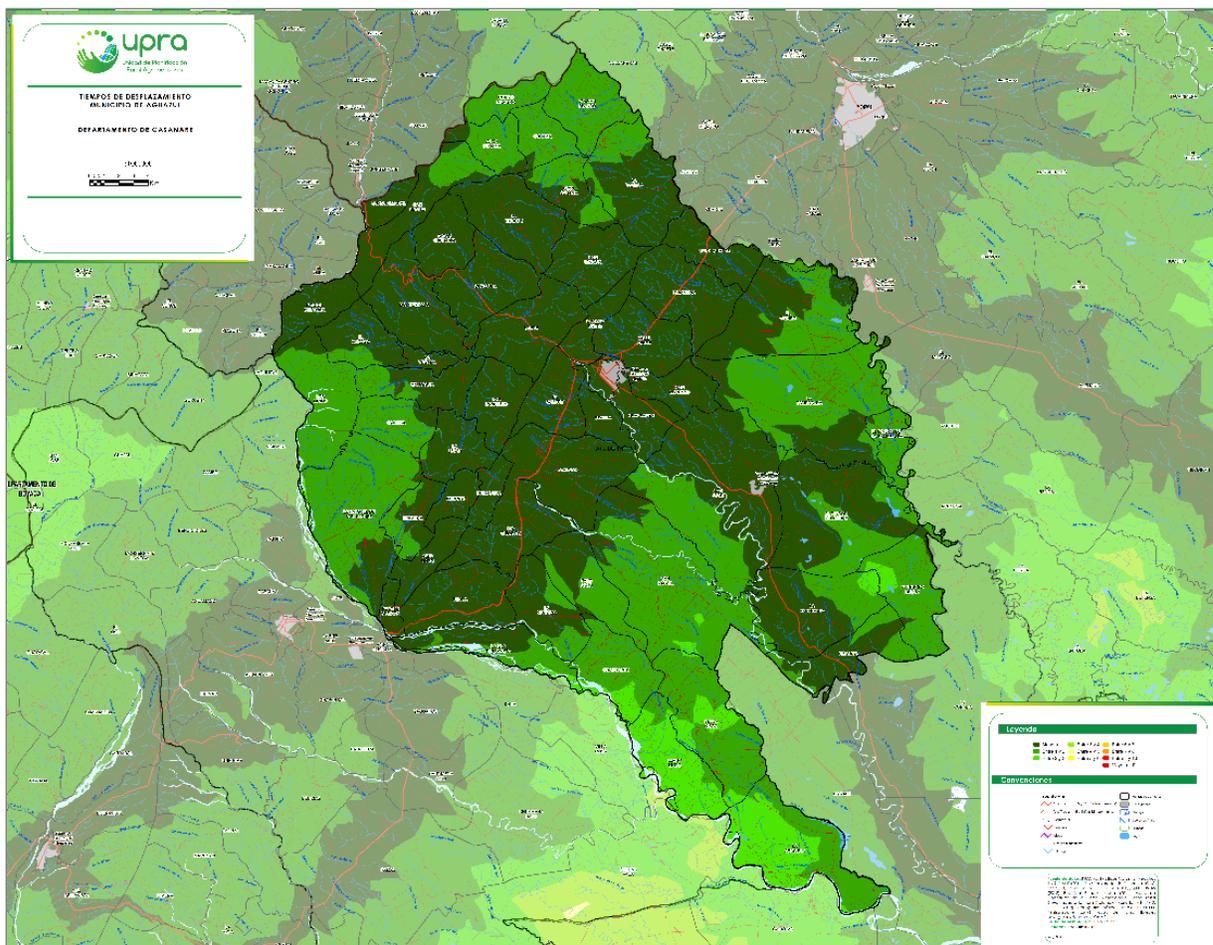
Figura 46. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Aguazul



Fuente: UPRA (2022).



Figura 47. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Aguazul



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Aguazul, la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento que no superan 1 hora de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana. De manera consecutiva, se presentan tiempos menores a 1 hora en la mayoría del territorio, abarcando un área de 83.677 ha; entre 1 y 2 horas, abarcando cerca de 53.550 ha, y entre 2 y 3 horas, en 7.183 ha. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 90,87 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas.

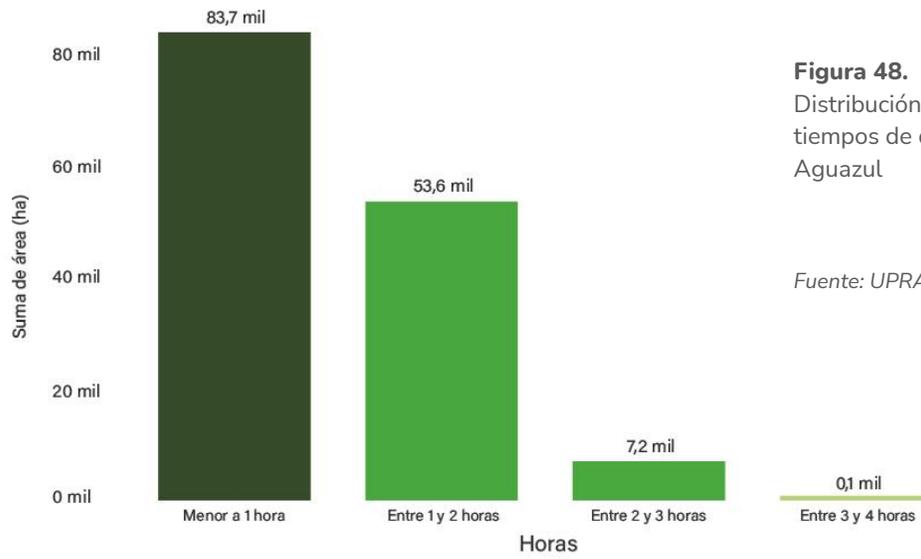
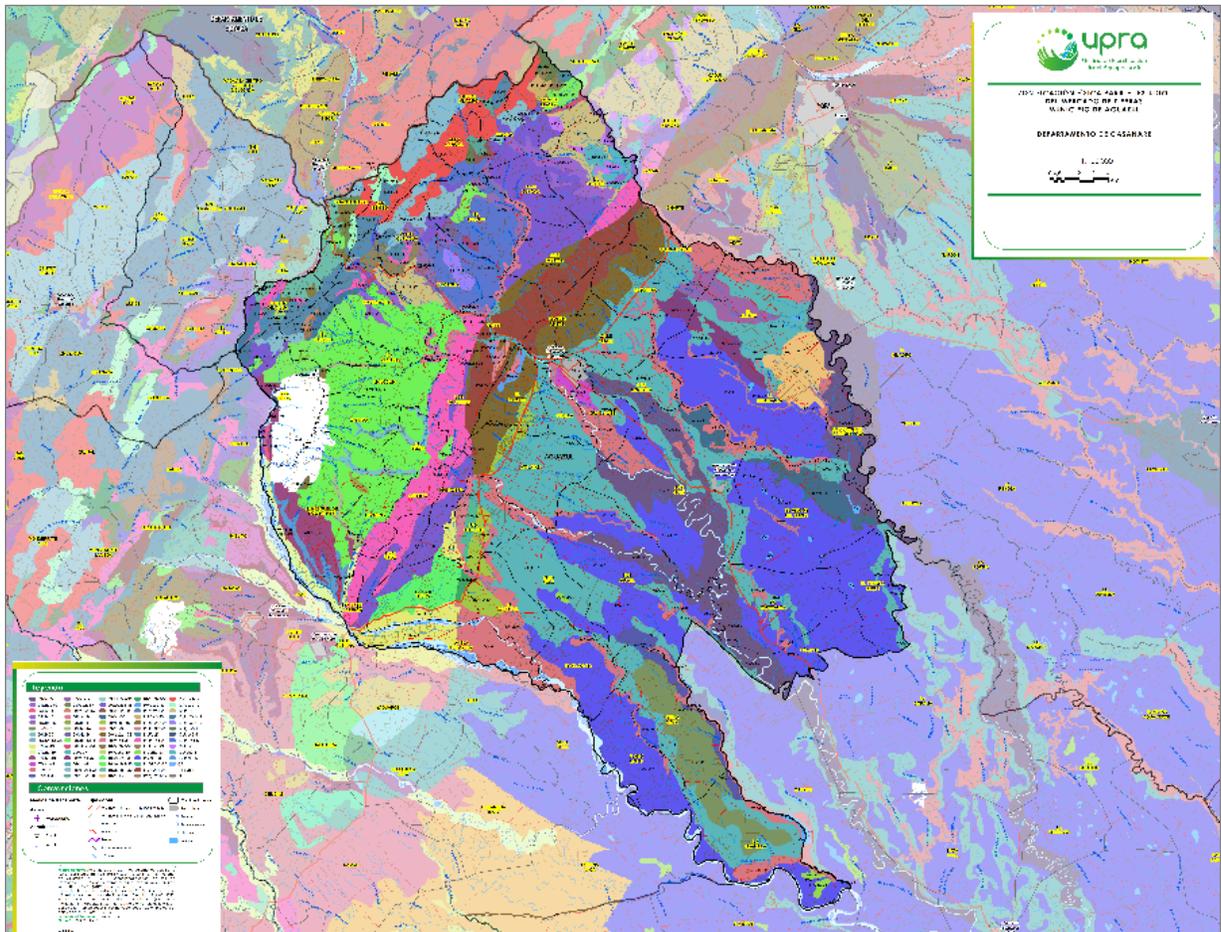


Figura 48.
Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Aguazul

Fuente: UPRA (2022).

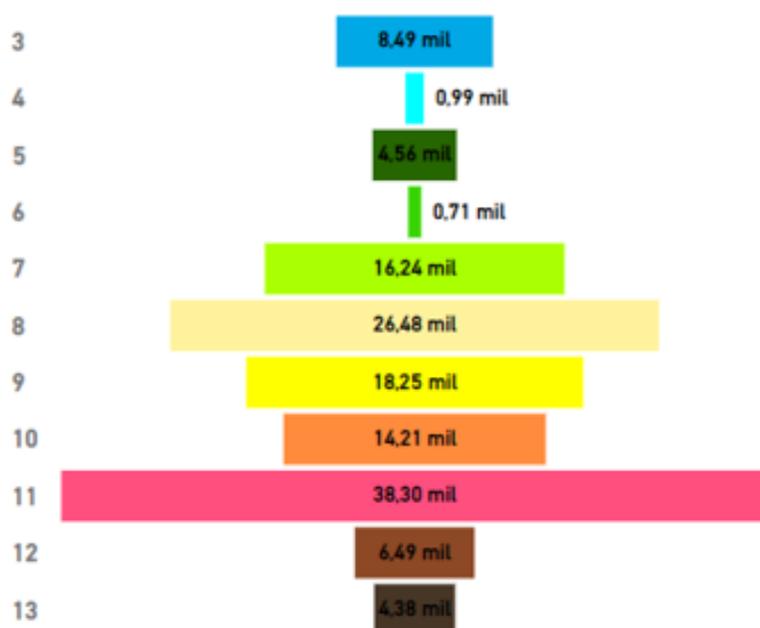
Figura 49. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Aguazul



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Aguazul predominan las clases 7, 8, 9, 10 y 11, que abarcan 113,48 ha del área total del municipio; es decir, aproximadamente el 78,53 % del área municipal.

Figura 50. Clases de tierra en Aguazul



Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso y el manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron un total de 12 ofertas efectivas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango para los polígonos.

Encuestas semiestructuradas

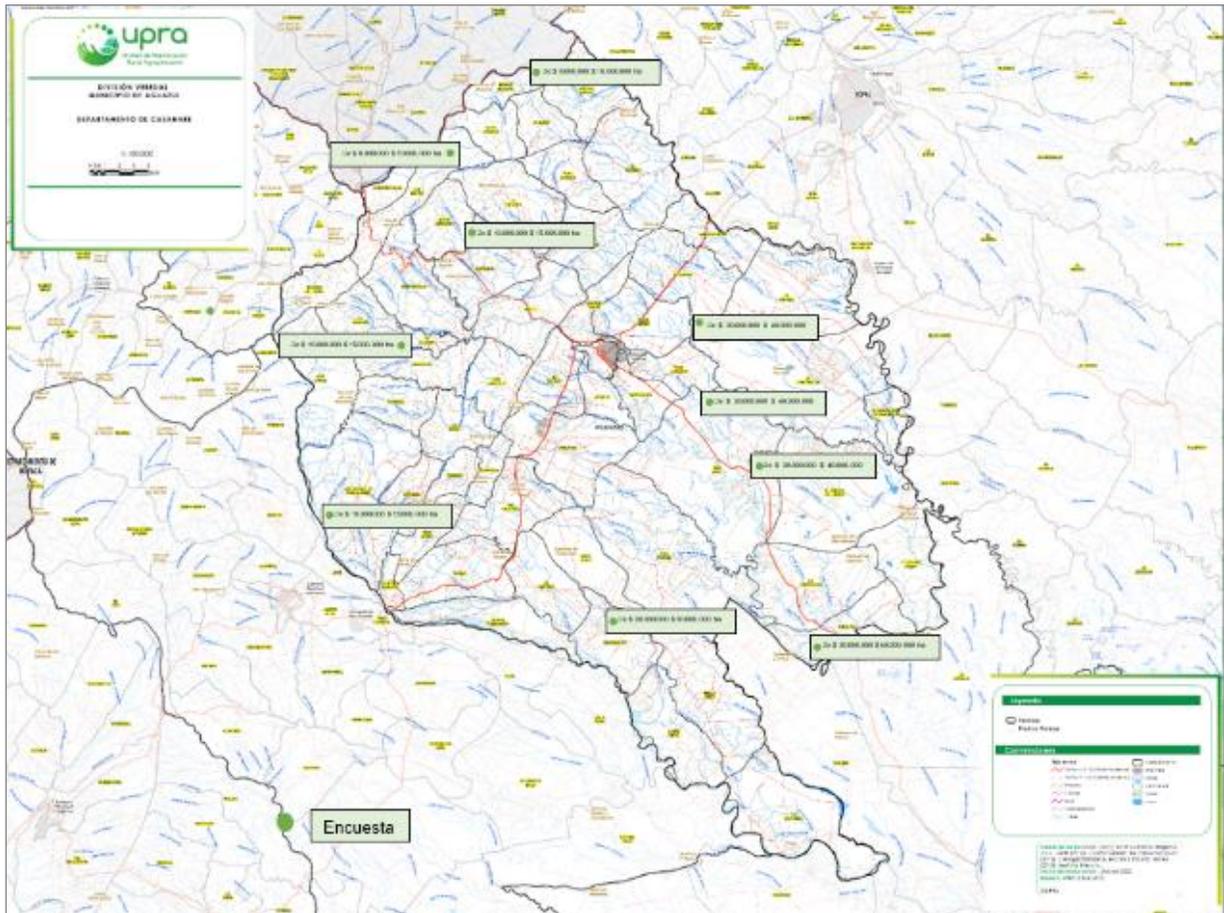
Se realizaron cuatro encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

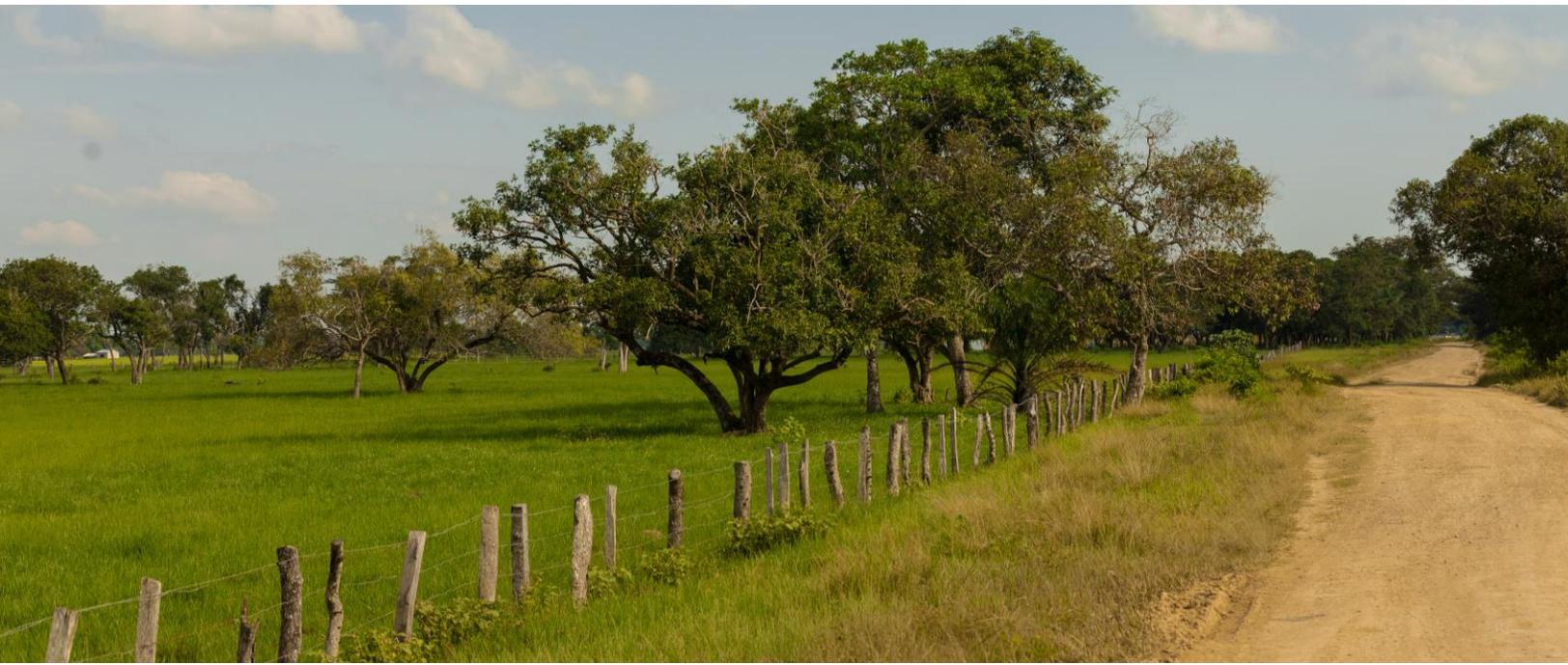
Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se indagó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 51, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 51. Entrevistas especializadas en Aguazul



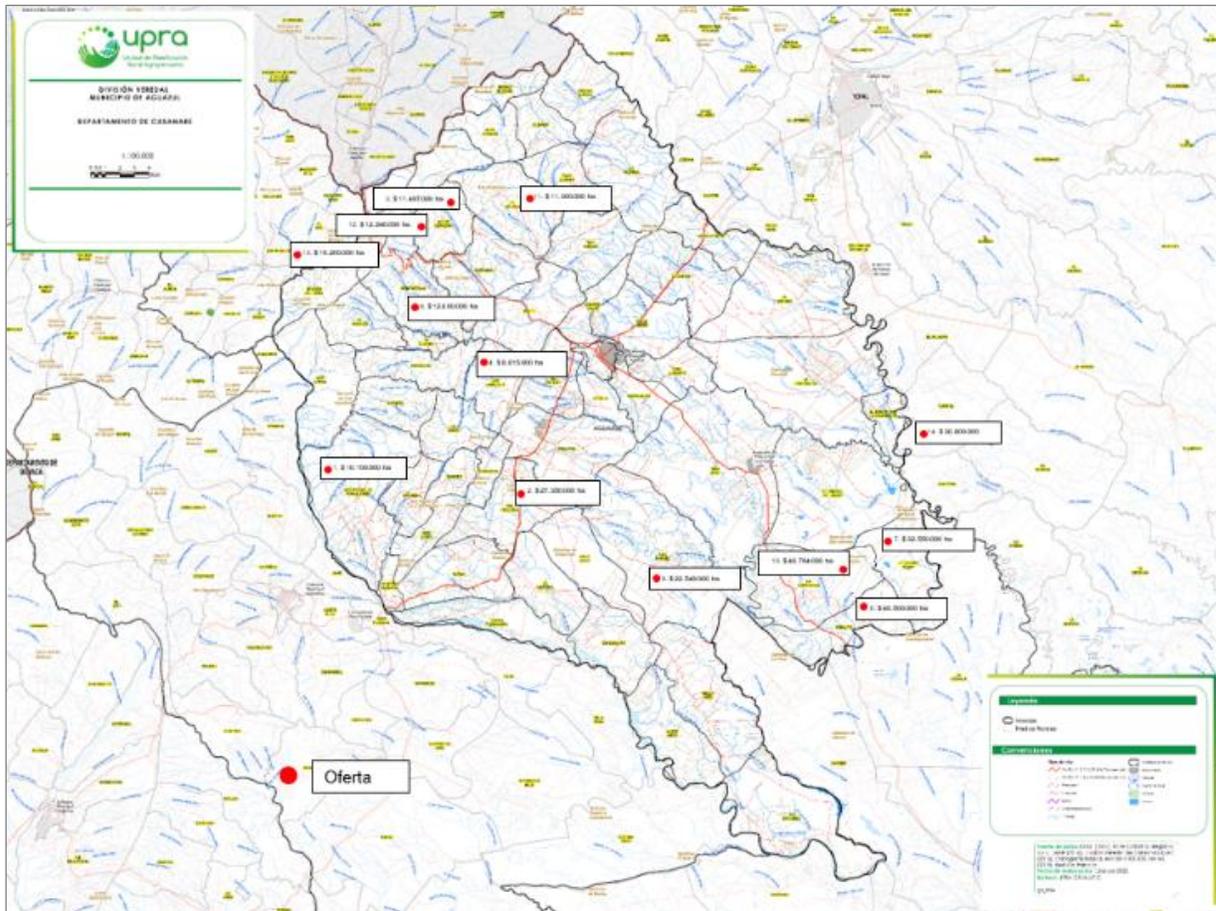
Fuente: UPRA (2022).



Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación sobre mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación de mercado inmobiliario como se observa en la figura 52.

Figura 52. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Aguazul

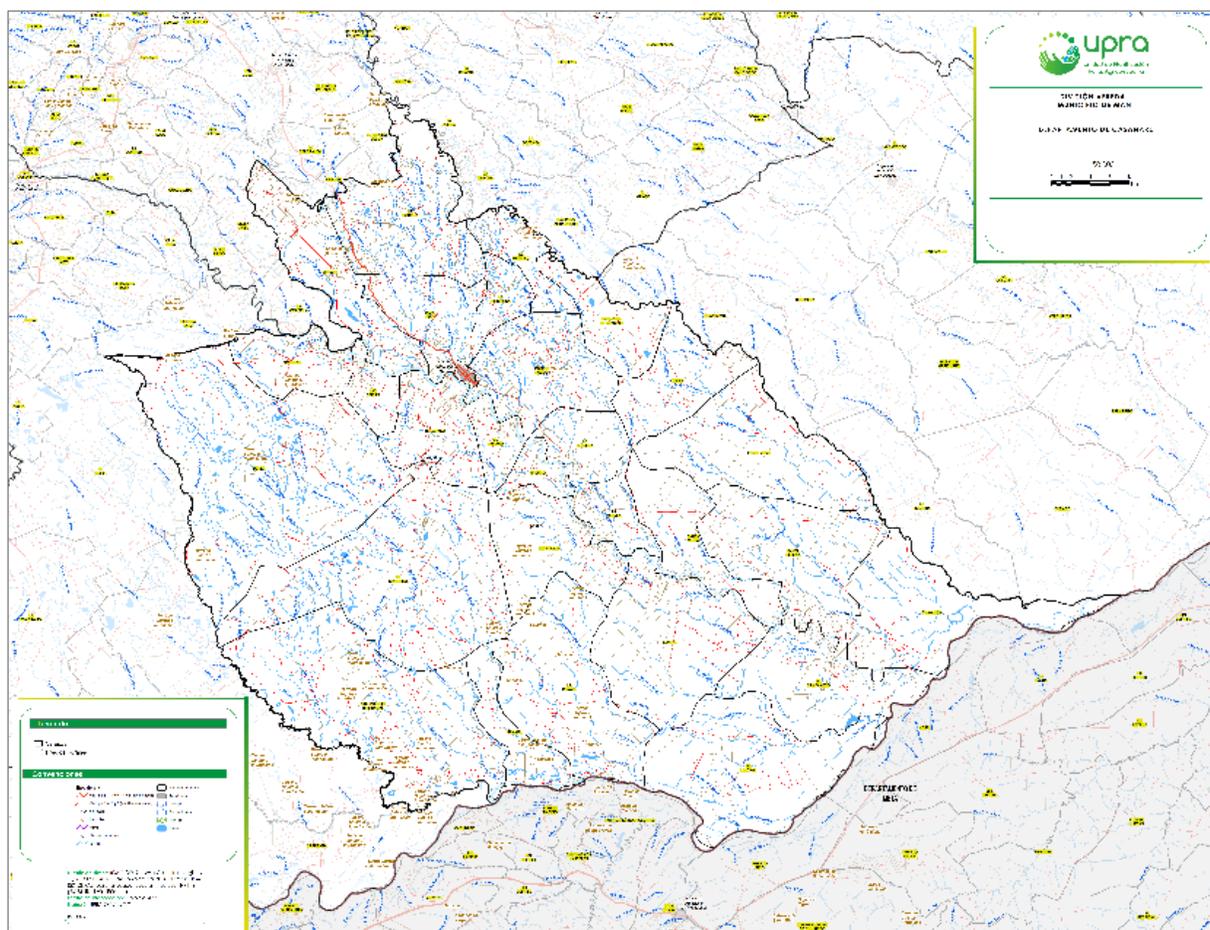


Fuente: UPRA (2022).

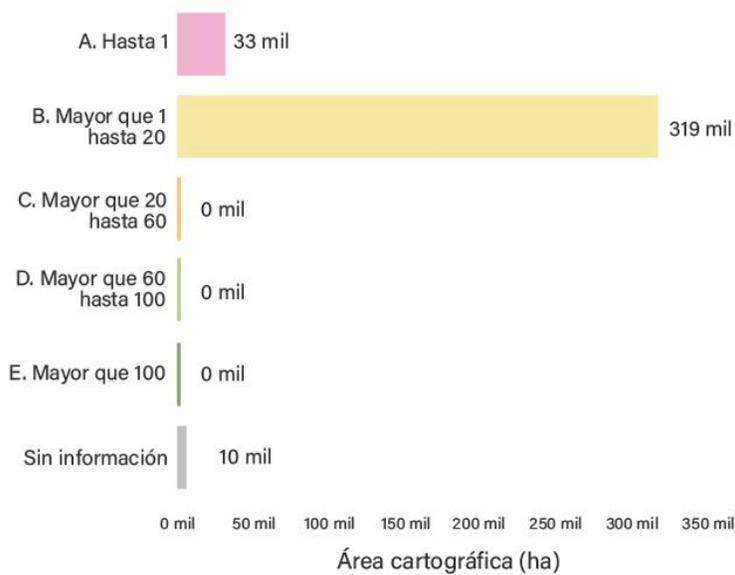
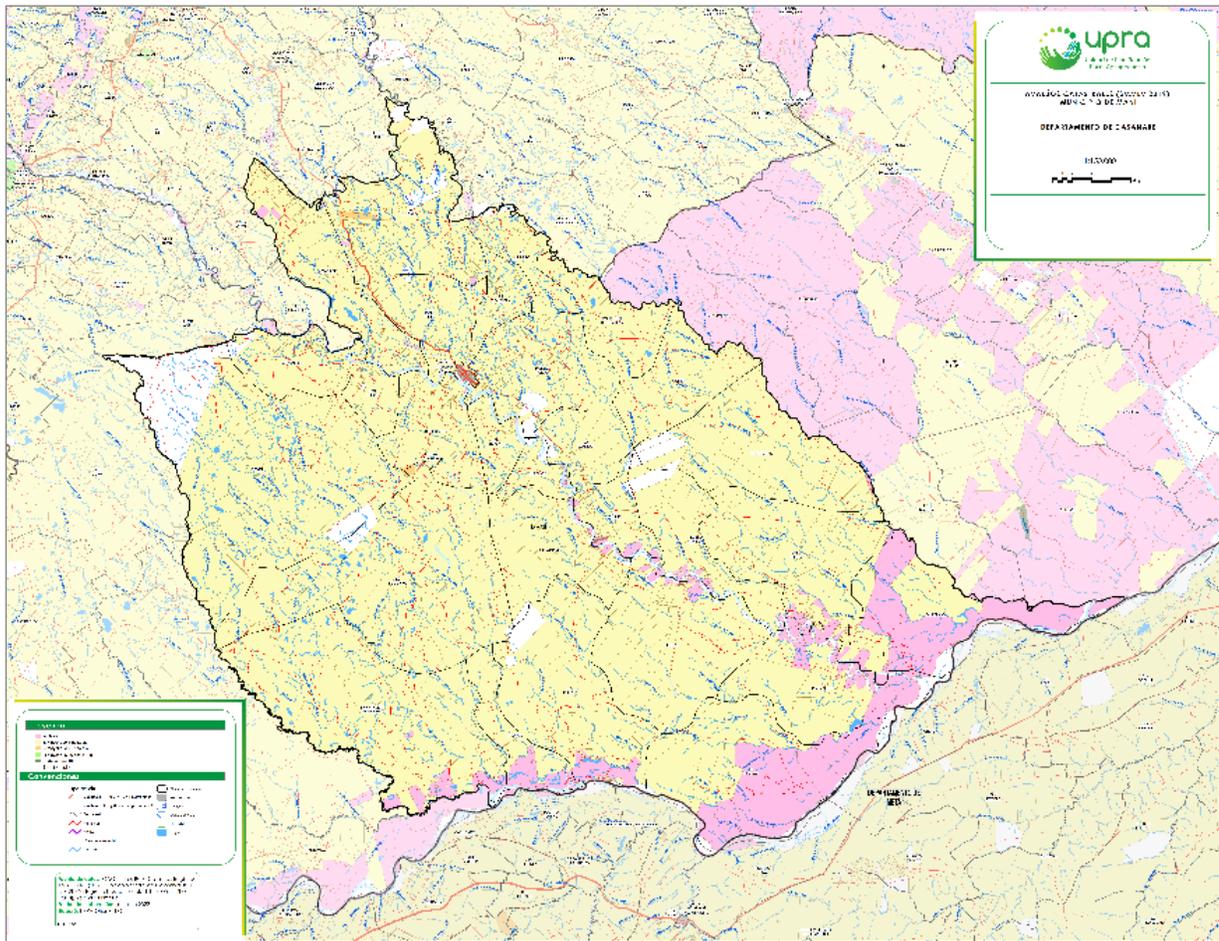
3.2.4 Maní

El área en estudio corresponde al municipio de Maní, uno de los diecinueve municipios de Casanare en la región de la Orinoquia colombiana. Tiene una extensión total aproximada de 386.000 ha. Es considerado la capital turística del departamento, a una altura de 187 m s. n. m. Forma parte de la sabana casanareña, fue establecido al margen izquierdo del río Cusiana y se encuentra en el suroccidente del departamento. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 20 °C y 26 °C. Su topografía es completamente plana, sujeta a inundaciones en la época de invierno; tiene un desnivel topográfico plano que va desde 170 m s. n. m. en la parte baja del río Cusiana (desembocadura), hasta los 187 m s. n. m. en la cabecera municipal. La vegetación es variada; en tiempo de verano es seca. Limita al norte con Yopal y Aguazul, al oriente con Orocué, al occidente con Aguazul y Tauramena, y por el sur con el departamento del Meta.

Figura 54. Ubicación de Maní



Fuente: UPRA (2022).



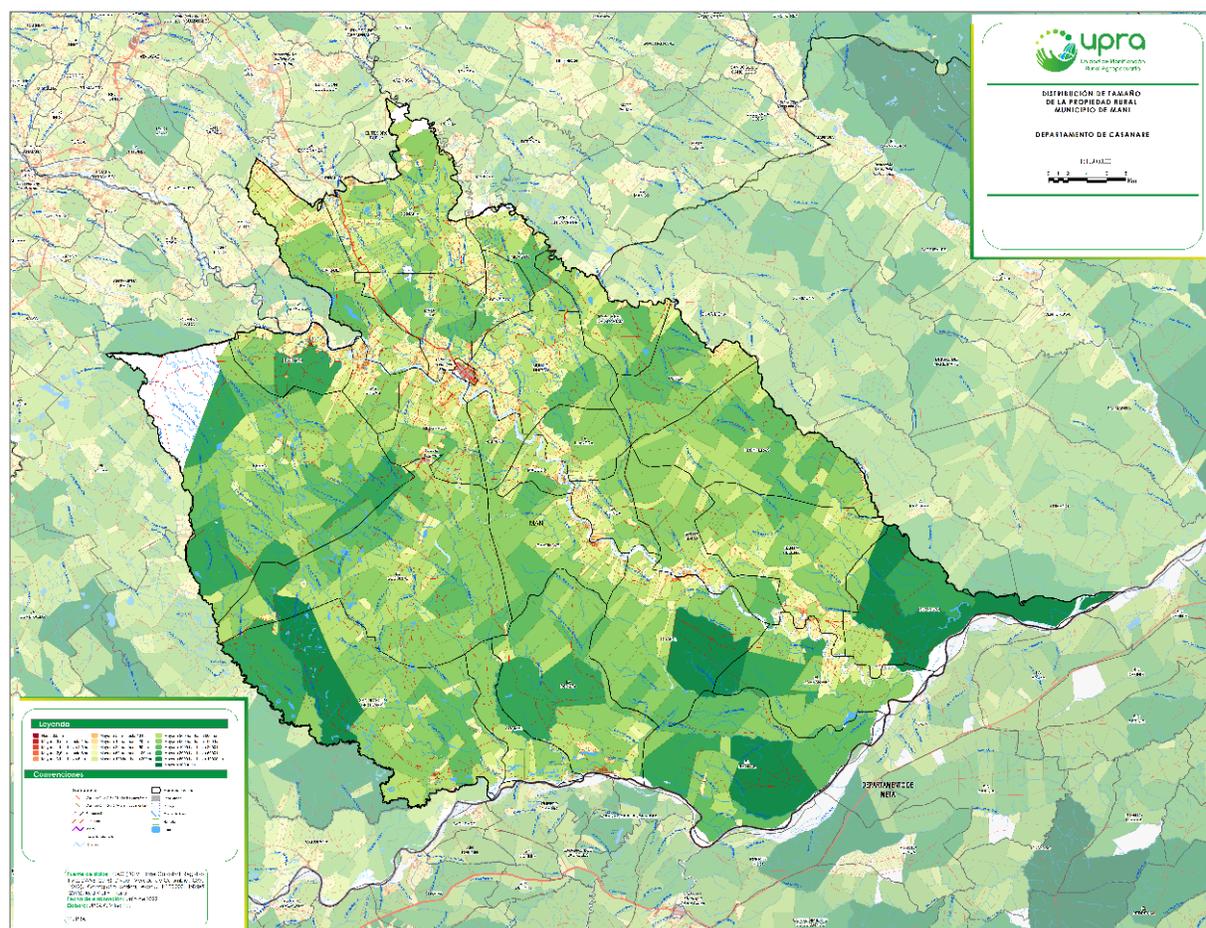
▲ **Figura 55.**
Avalúos catastrales de Maní

◀ **Figura 56.**
Distribución del área según
rango de avalúo catastral
(vigencia 2019) en Maní

Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que expresan los avalúos catastrales muestra que en Maní cerca de 319.381 ha que abarcan el 88,73 % del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, localizados en la mayor parte del municipio. De manera consecutiva, cerca de 32.958 ha se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, lo que representa el 9,16 % del área total del municipio, principalmente en la zona sur de este. En el municipio se presenta tan solo el 1,97 % (7.077,11 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

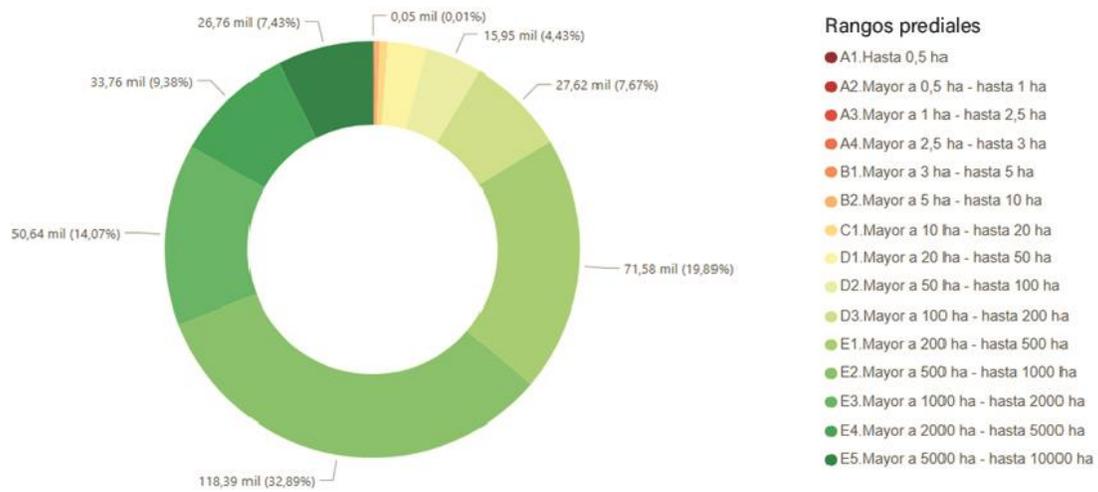
Figura 57. Tamaños prediales de Maní



Fuente: UPRA (2022).

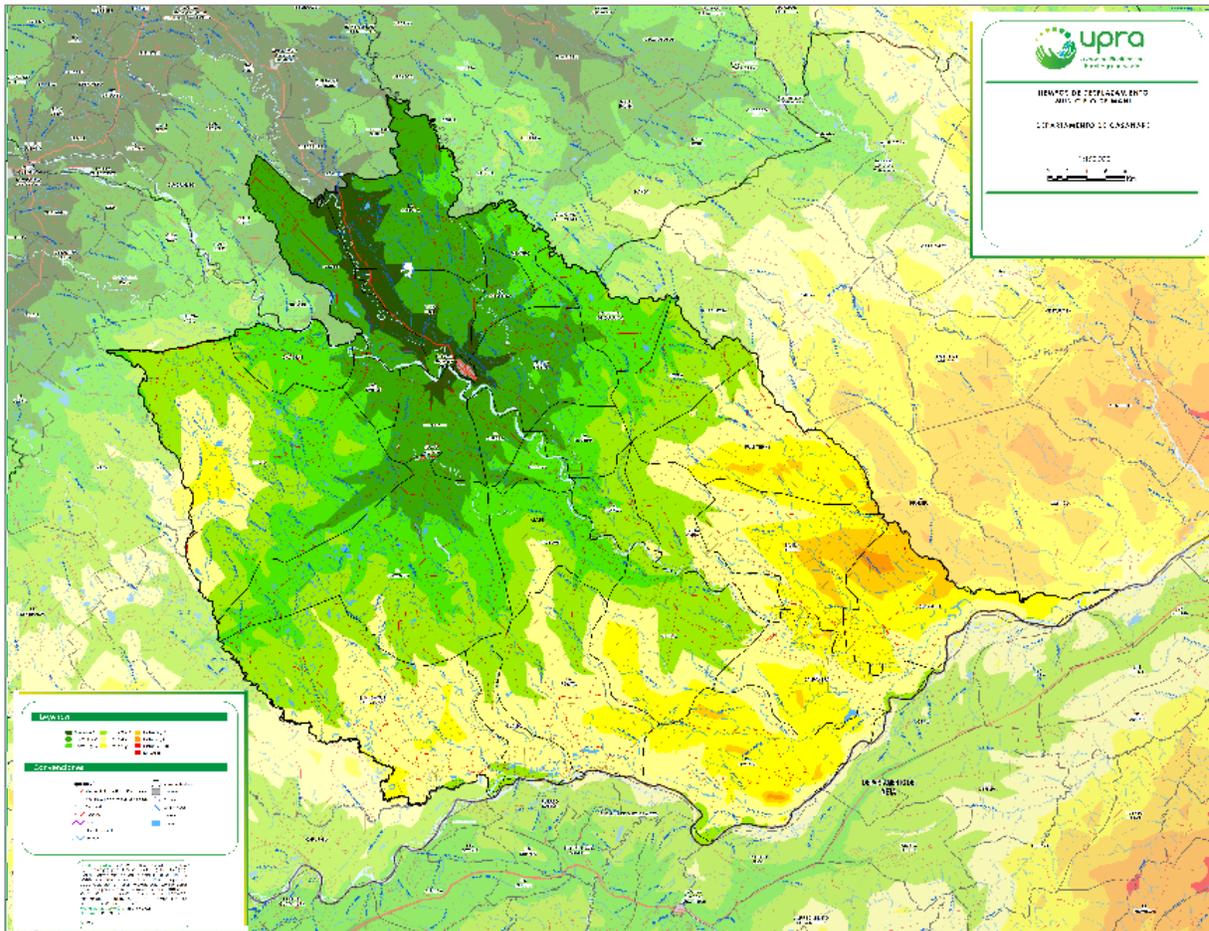
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Maní se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (32,89 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (19,89 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (14,07 %), mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha (9,38 %) y mayor a 100 ha - hasta 200 ha (7,67 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 83,90 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural tiende a tener tamaños con áreas superiores a las 100 ha.

Figura 58. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Maní



Fuente: UPRA (2022).

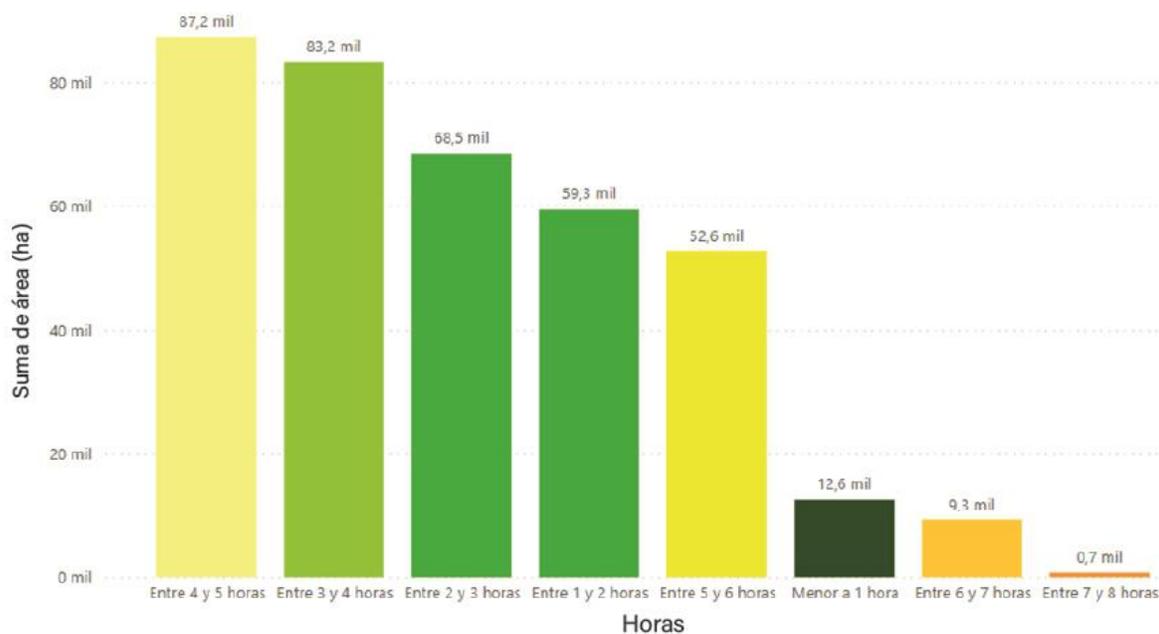
Figura 59. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Maní



Fuente: UPRA (2022).

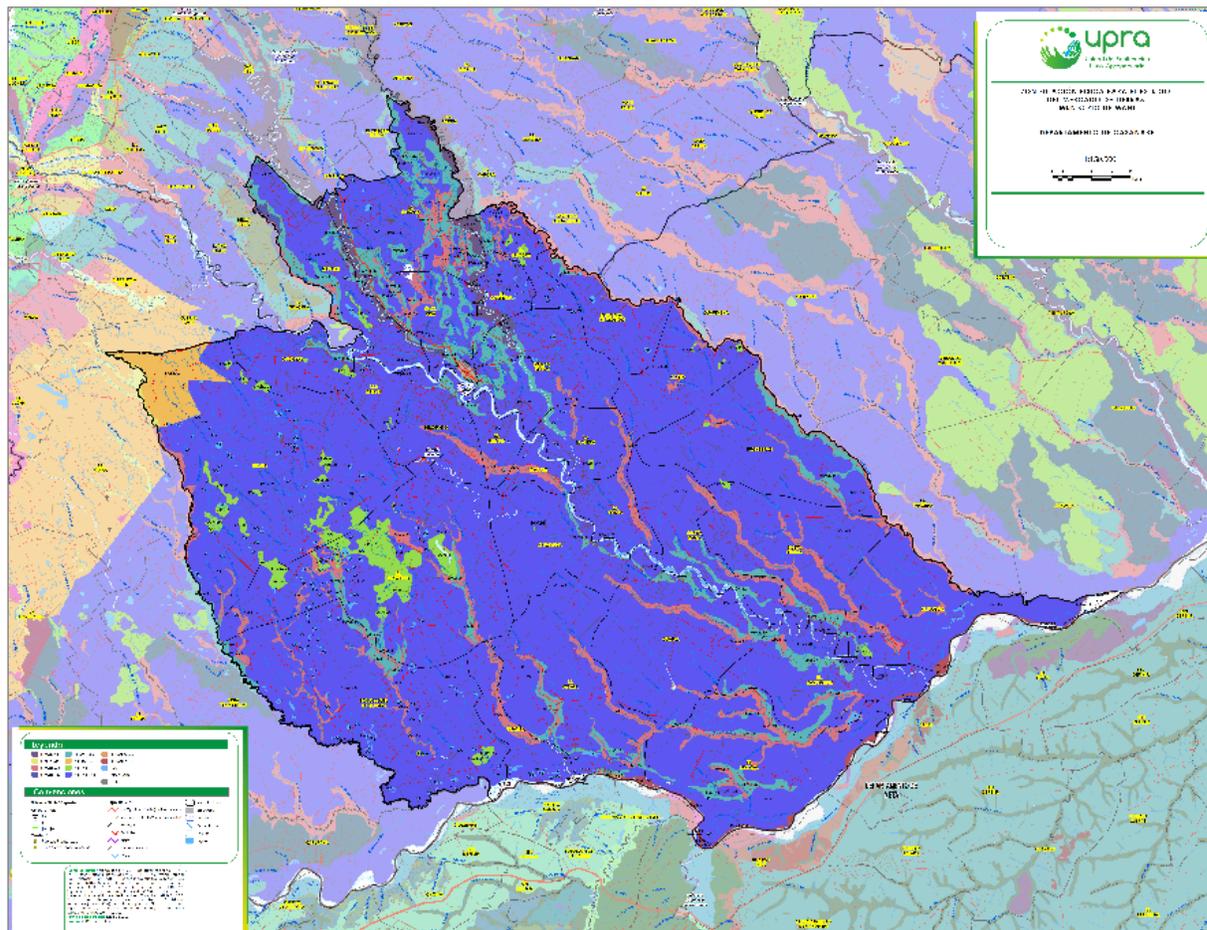
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Maní, la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana, abarcando 87.211 ha. De manera consecutiva se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas, abarcando cerca de 83.205 ha; tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas, abarcando cerca de 68.473 ha; tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, abarcando cerca de 59.328 ha; tiempos de desplazamiento de entre 5 y 6 horas, abarcando cerca de 52.615 ha; tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, abarcando cerca de 12.568 ha. Finalmente se encuentran zonas que abarcan poco más de las 9.262 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 6 y 7 horas.

Figura 60. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Maní



Fuente: UPRA (2022).

Figura 61. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Maní



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Maní predomina la clase 11, y abarca 311,72 mil ha aproximadamente con un 83,49 % de área municipal, le siguen las clases 7 y 8, que abarcan 48,54 mil ha, es decir, aproximadamente el 13,00 % del área municipal.

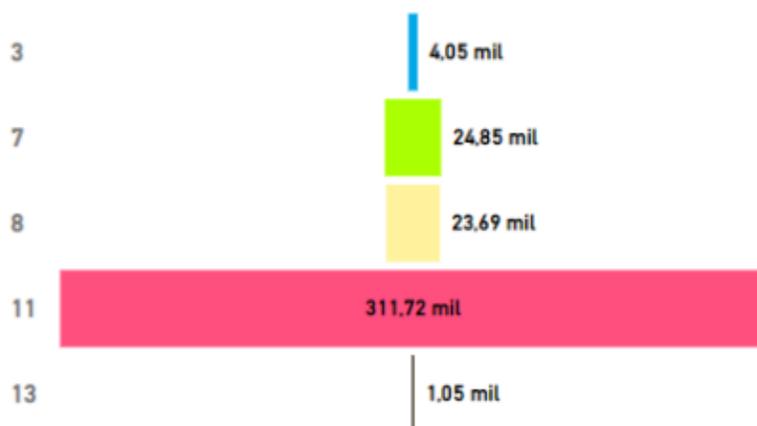


Figura 62.
Clases de tierra en Maní

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios, y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron dieciséis ofertas efectivas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango de polígonos.

Encuestas semiestructuradas

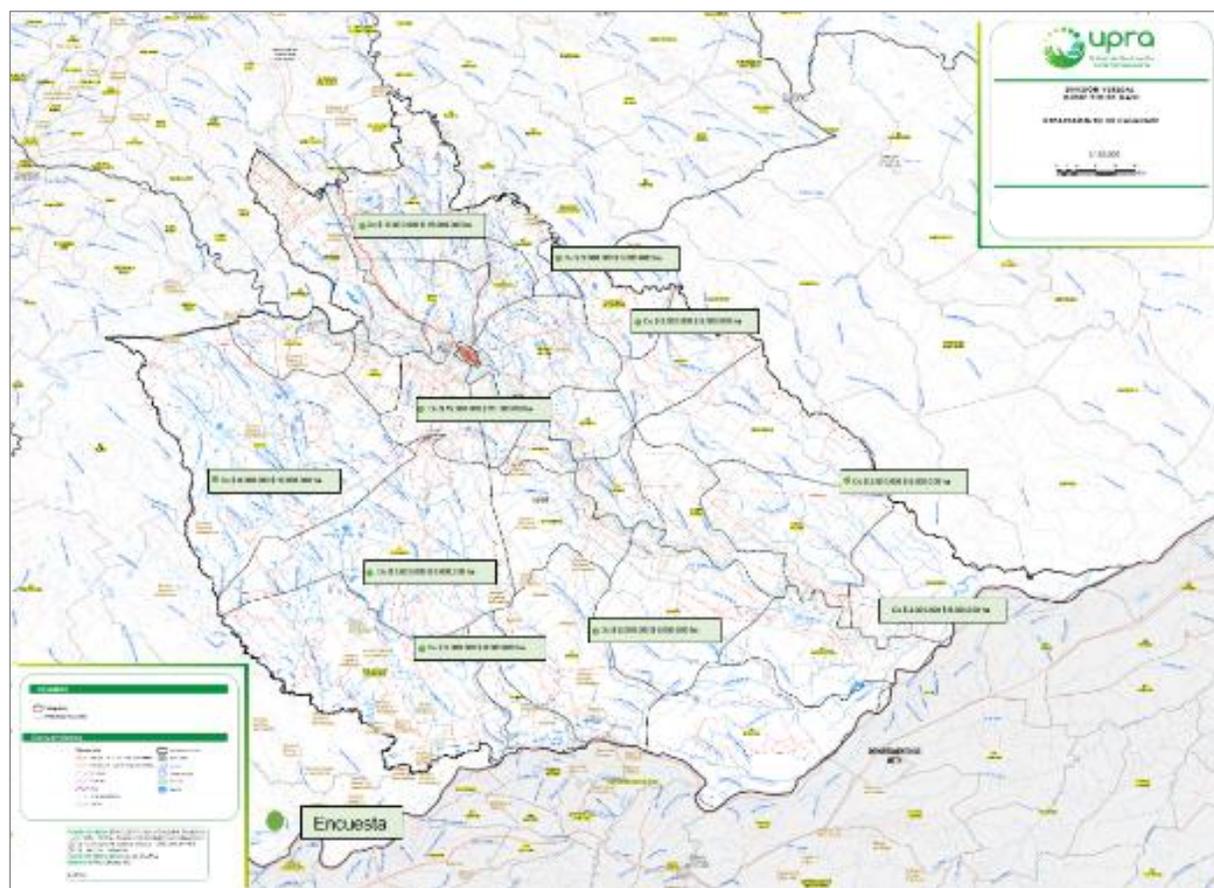
Se realizaron cinco encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 63, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 63. Entrevistas espacializadas en Maní

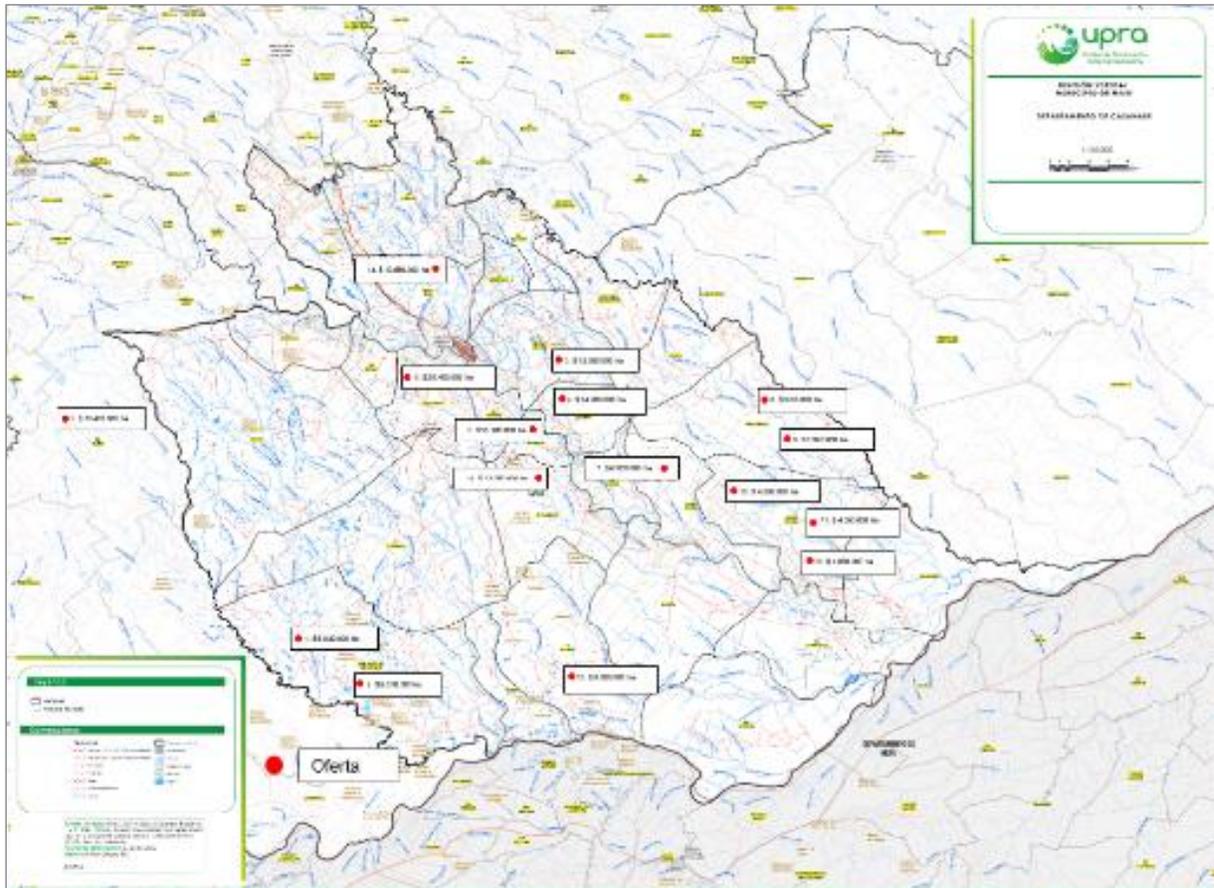


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación sobre mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona; posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 64.

Figura 64. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Maní

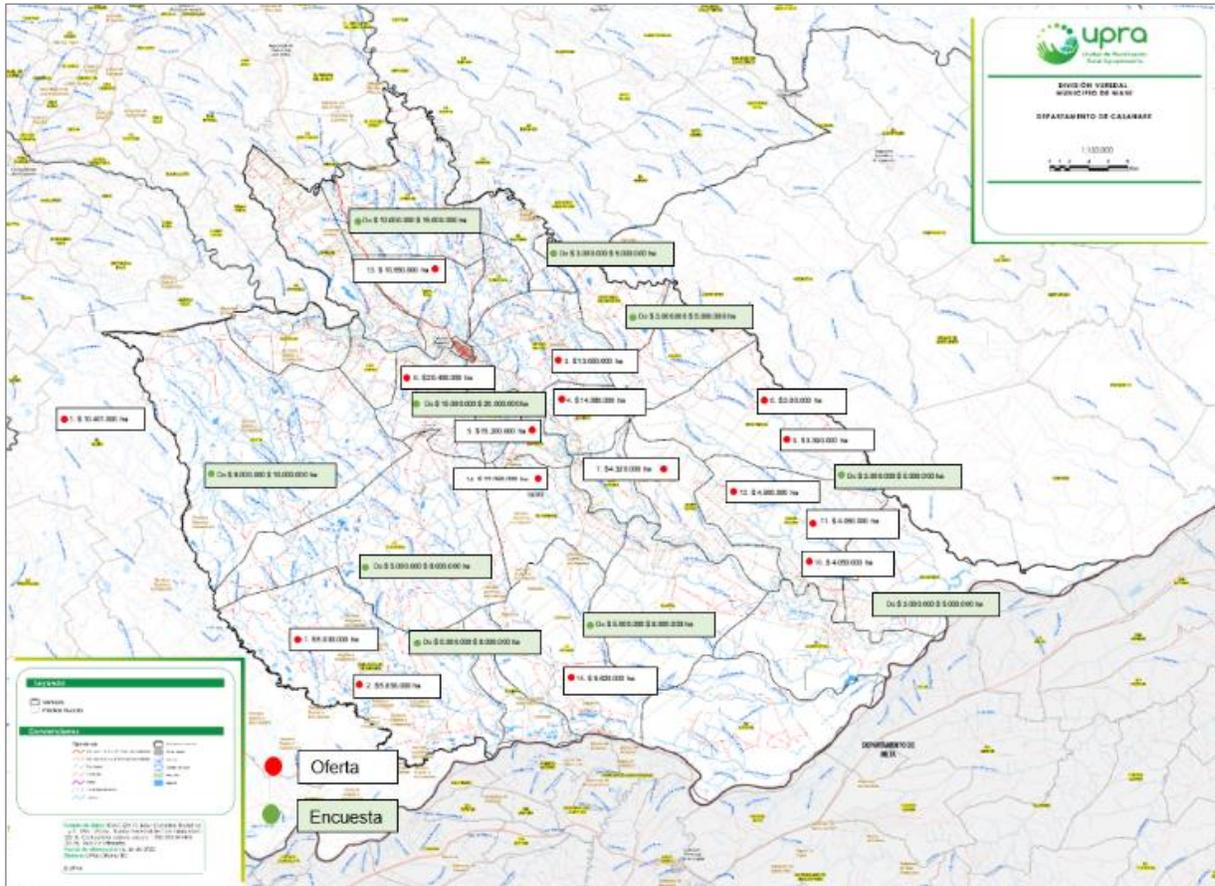


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario fue consolidada con el fin de confrontarla y complementarla. El resultado de este proceso se muestra en la figura 65.

Figura 65. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Maní

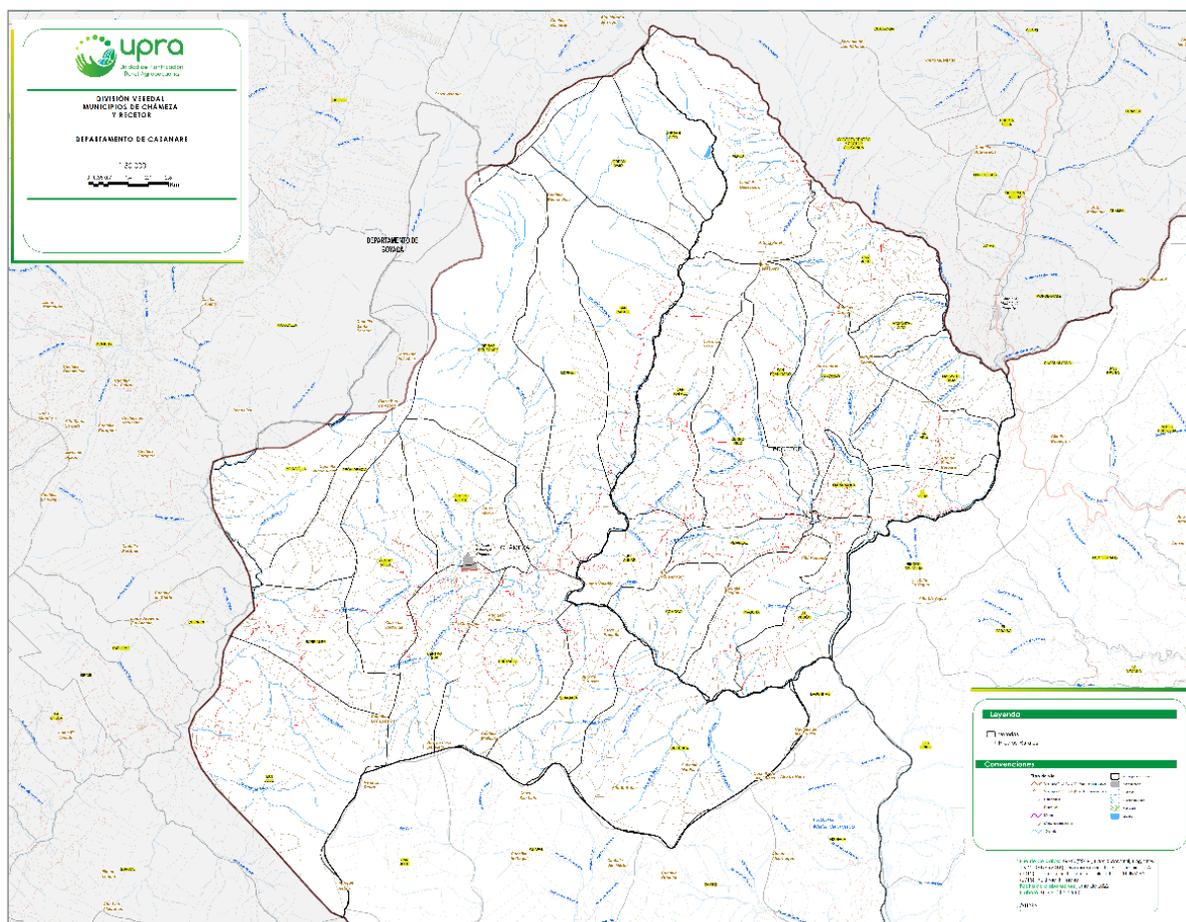


Fuente: UPRA (2022).

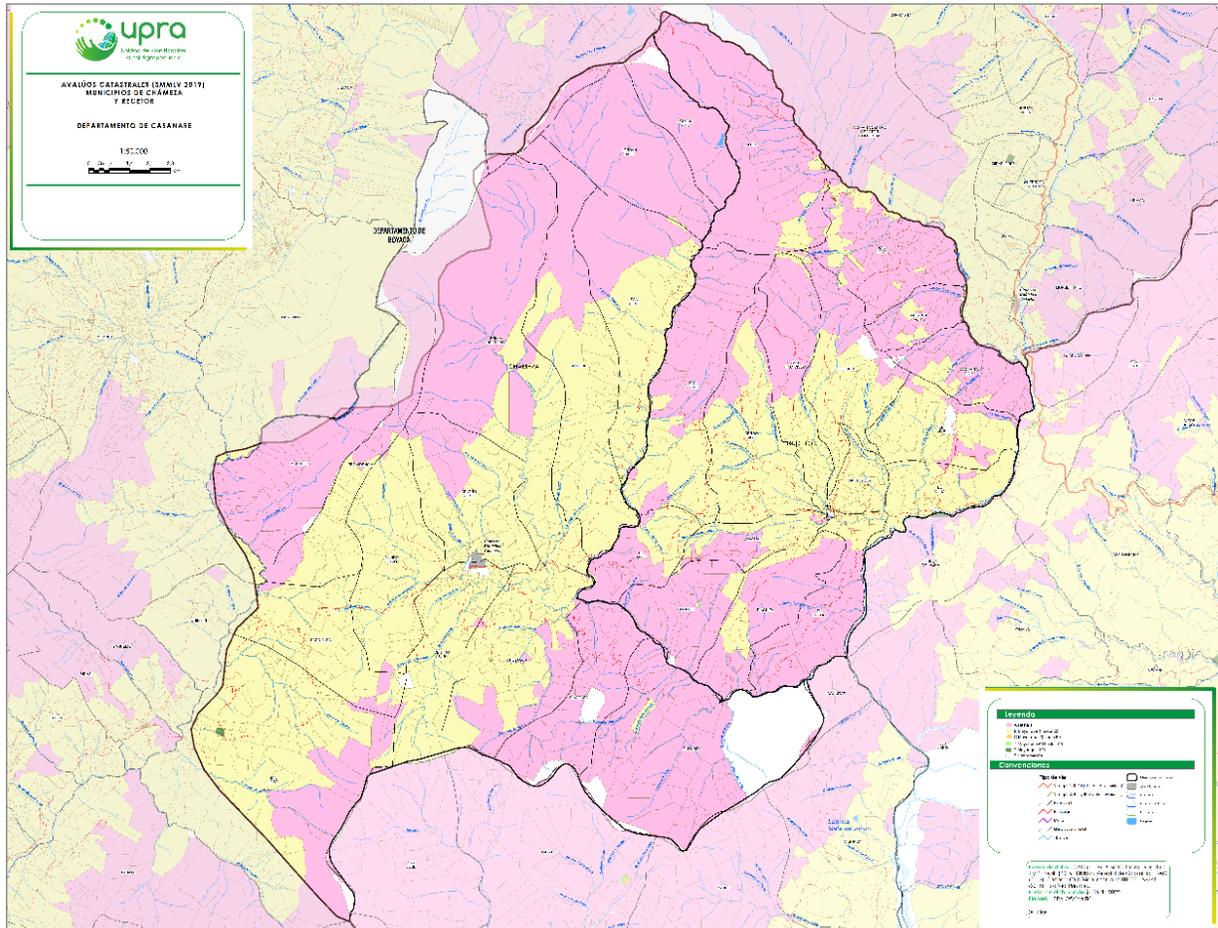
3.2.5 Chámeza

El área en estudio corresponde al municipio de Chámeza; cubre varios pisos térmicos: cálido medio y frío; forma parte de la zona de los llanos denominada piedemonte que se extiende y cubre varios departamentos desde el Arauca hasta el Meta. La mayor parte del territorio de este municipio es quebrado y posee varias cuchillas que integran la cordillera Oriental, entre las que se puede mencionar Santa Águeda, Chuyagua, Los Espejos, Mundo Viejo y Santa Barbara. Por su condición topográfica, posee alturas que oscilan entre los 1.100 y los 2.500 m s. n. m. Cuenta con una población urbana aproximada de 2.100 habitantes. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 18 °C y 20 °C, y una elevación media de 1.100 m s. n. m. Topográficamente se distinguen dos regiones: una que corresponde a la zona montañosa, que abarca el 95 % del municipio, con excepción de la planicie en la cual se ubica el casco urbano del mismo. Cuenta con gran cantidad de ríos, quebradas y caños que le confieren una riqueza hídrica muy significativa. Limita al norte y al oriente con Recetor, al sur con Páez, al suroriente con Tauramena y al occidente con San Eduardo.

Figura 66. Ubicación de Chámeza



Fuente: UPRA (2022).



La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Chámeza cerca de 15.374 ha, que abarcan el 52,06 % del área total del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, ubicándose predominantemente en la zona central del municipio, muy cerca de la periferia de la zona urbana; 14.054 ha que abarcan el 47,59 % se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, ubicándose en los costados norte y sur del municipio.

▲ **Figura 67.**

Avalúos catastrales de Chámeza



► **Figura 68.**

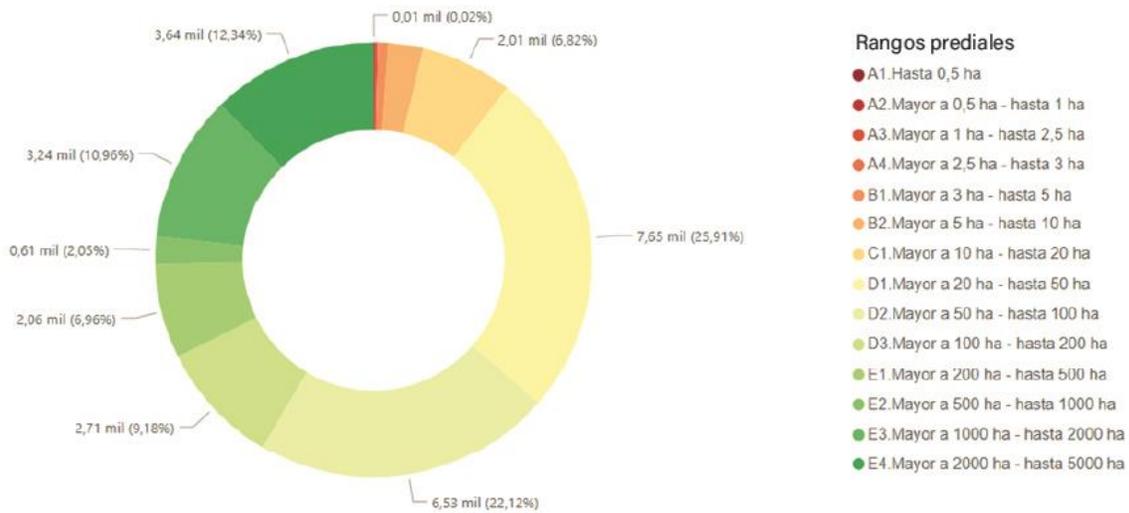
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Chámeza



Fuente: UPRA (2022).

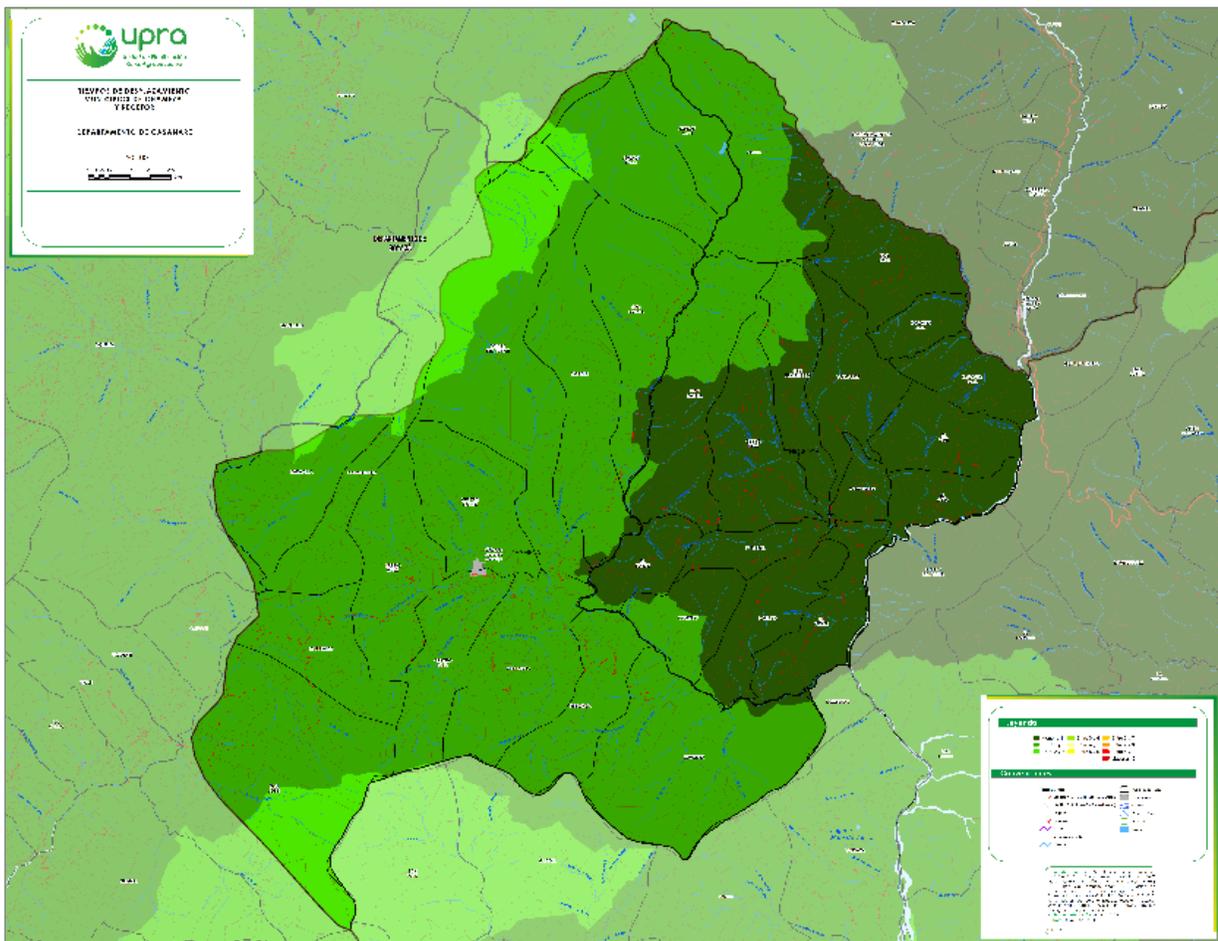
Área cartográfica (ha)

Figura 70. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Chámeza



Fuente: UPRA, (2022)

Figura 71. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Chámeza



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Chámeza, la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento que no superan 1 hora de recorrido desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana. De forma consecutiva, se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento menores a 1 hora que abarcan un área de 306,91 ha; de entre 1 y 2 horas que abarcan alrededor de 26.469 ha del total del área municipal; y por último, de entre 2 y 3 horas, para 2.946 ha.

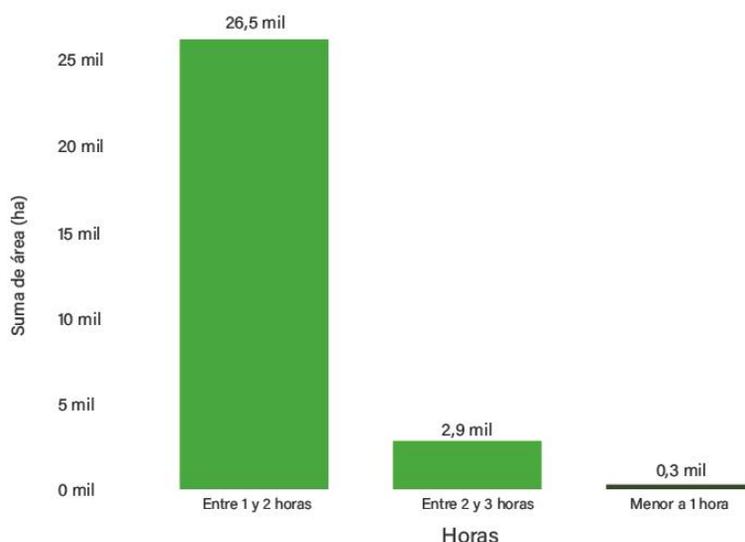
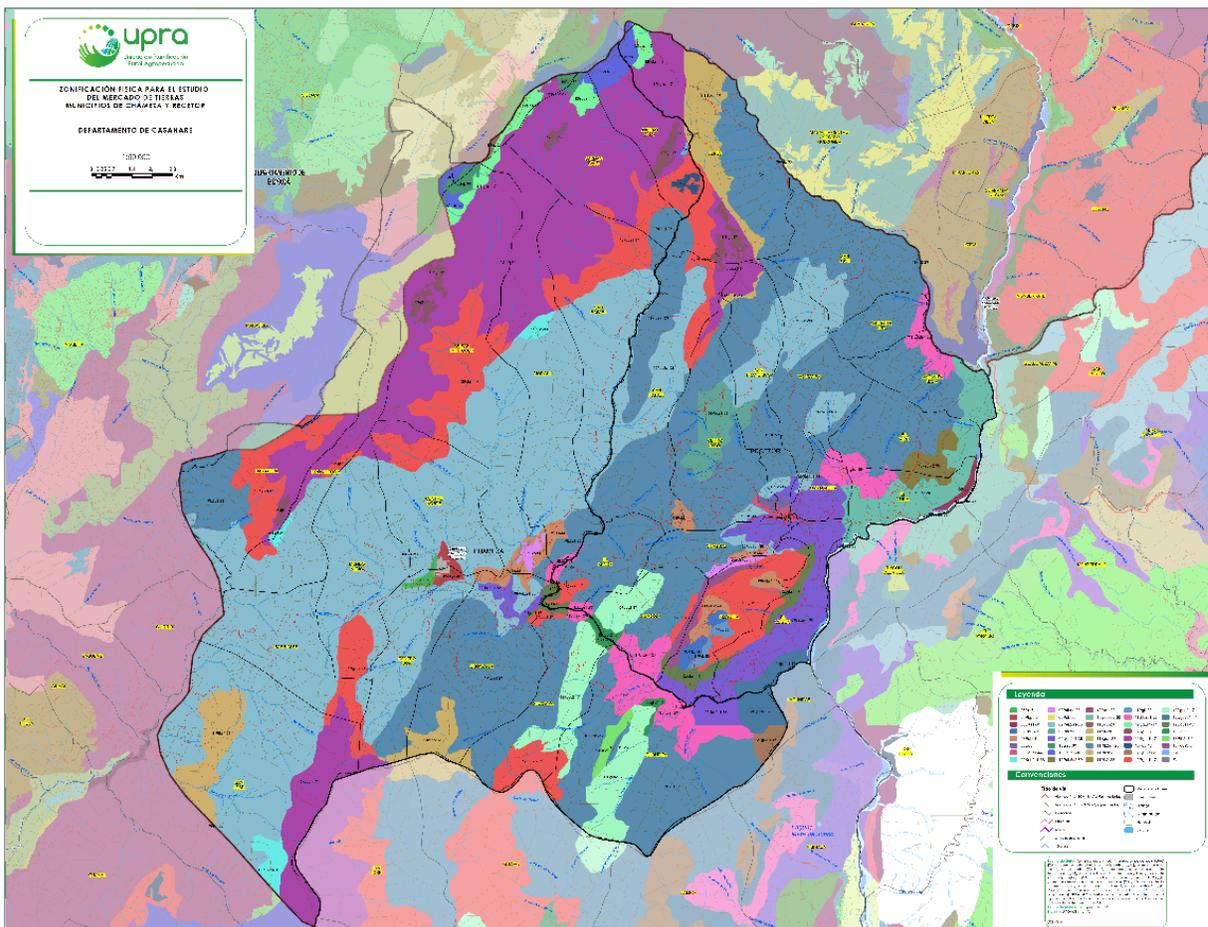


Figura 72.
Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Chámeza

Fuente: UPRA (2022).



Figura 73. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Chámeza



Fuente: UPRa (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Chámeza predominan las clases 9, 11 y 12; tan solo estas tres abarcan 29,72 mil ha del área total del municipio; es decir, aproximadamente el 97,41 % del área municipal.

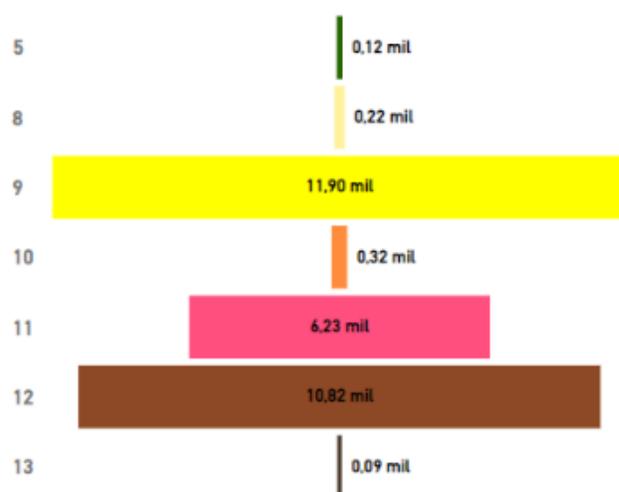


Figura 74.

Clases de tierra en Chámeza

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

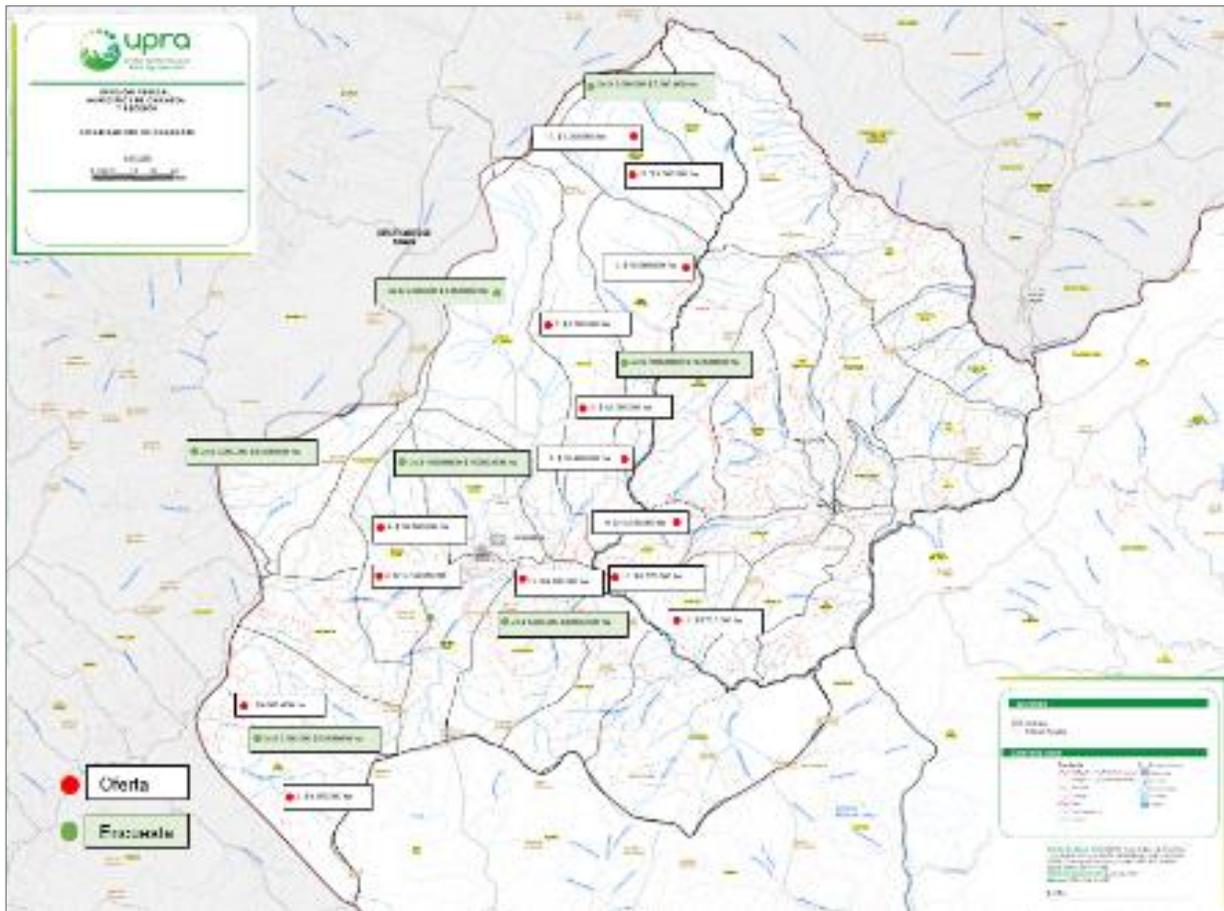
Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron dieciséis ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango de polígonos.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la figura 77.

Figura 77. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Chámeza

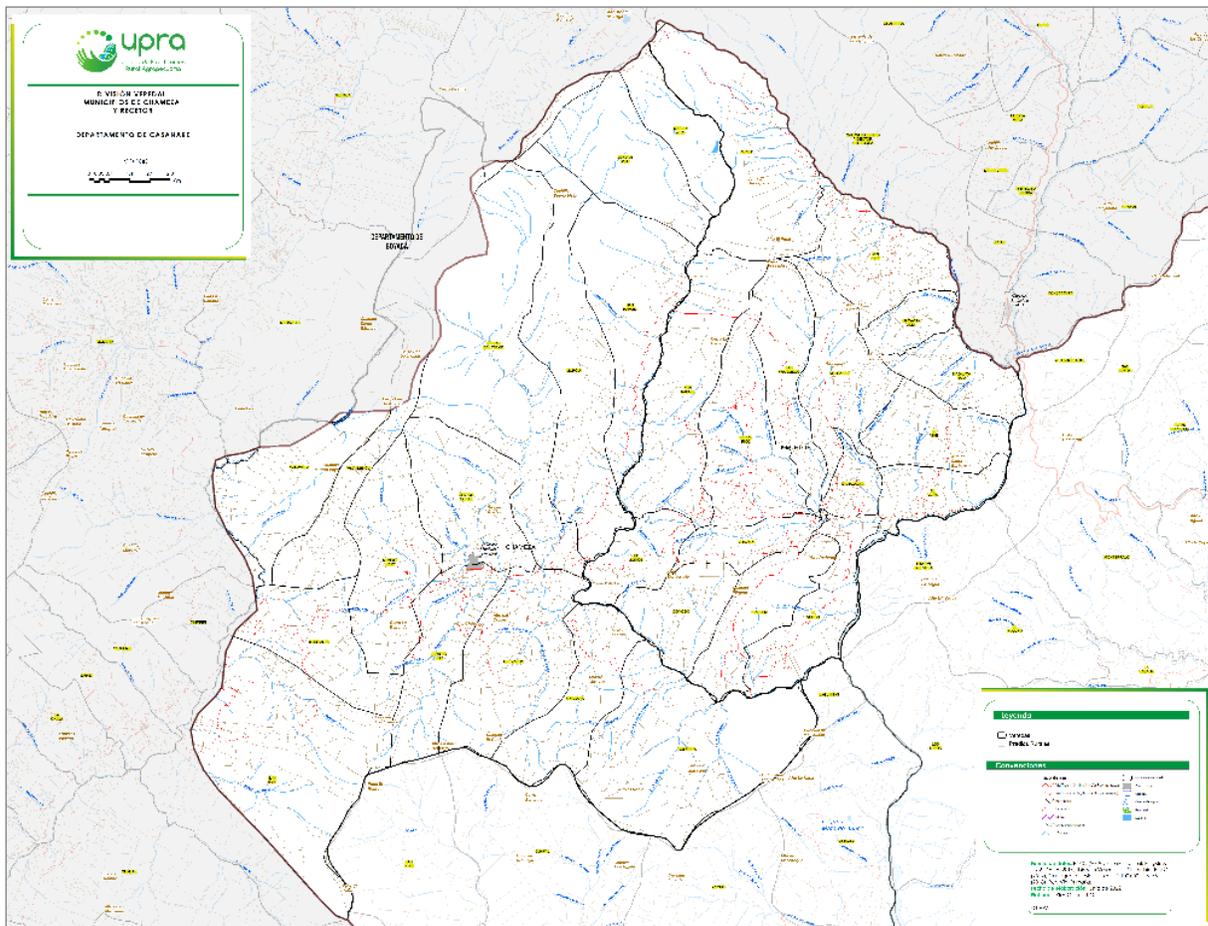


Fuente: UPRA (2022).

3.2.6 Recetor

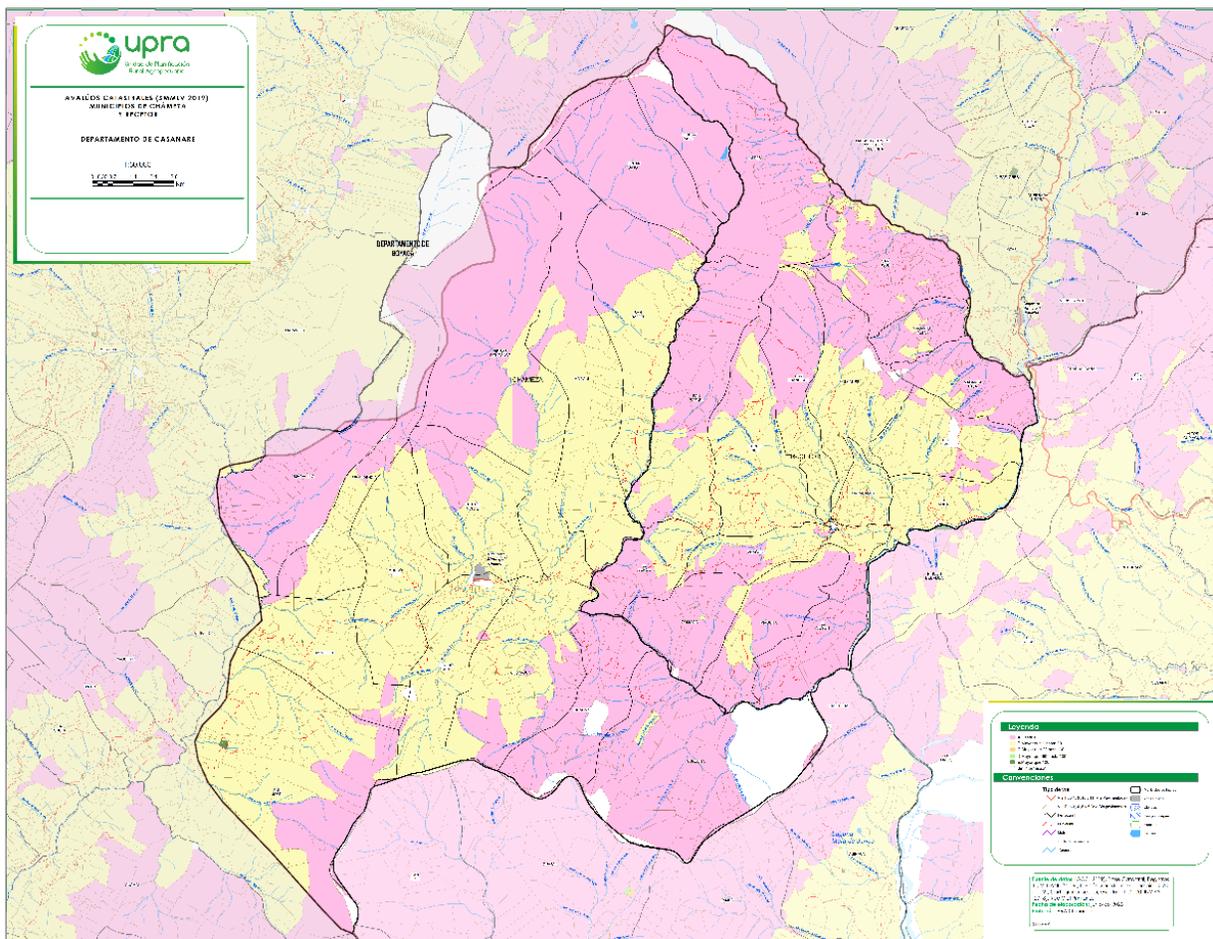
El área en estudio corresponde al municipio de Recetor, el cual se encuentra ubicado sobre la vertiente oriental de los Andes colombianos. La mayor parte del territorio de este municipio es quebrado y posee varias cuchillas que forman parte de la cordillera Oriental. Por su condición topográfica, registra alturas que oscilan entre los 880 y 2.500 m s. n. m., y una elevación media de 880 m s. n. m. Cuenta con una población urbana aproximada de 1.387 habitantes. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 18 °C y 22 °C. Topográficamente se distinguen dos regiones: una que corresponde a la zona montañosa que abarca el 95 % del municipio, con excepción de la planicie en la cual se ubica en el límite sur del municipio. Cuenta con una gran cantidad de ríos, quebradas y caños que le confieren una riqueza hídrica muy significativa. Limita al nororiente con Pajarito (Boyacá), al oriente con Aguazul, al occidente con Chámeza, al sur con Tauramena.

Figura 78. Ubicación de Recetor



Fuente: UPRA (2022).

Figura 79. Avalúos catastrales de Recetor

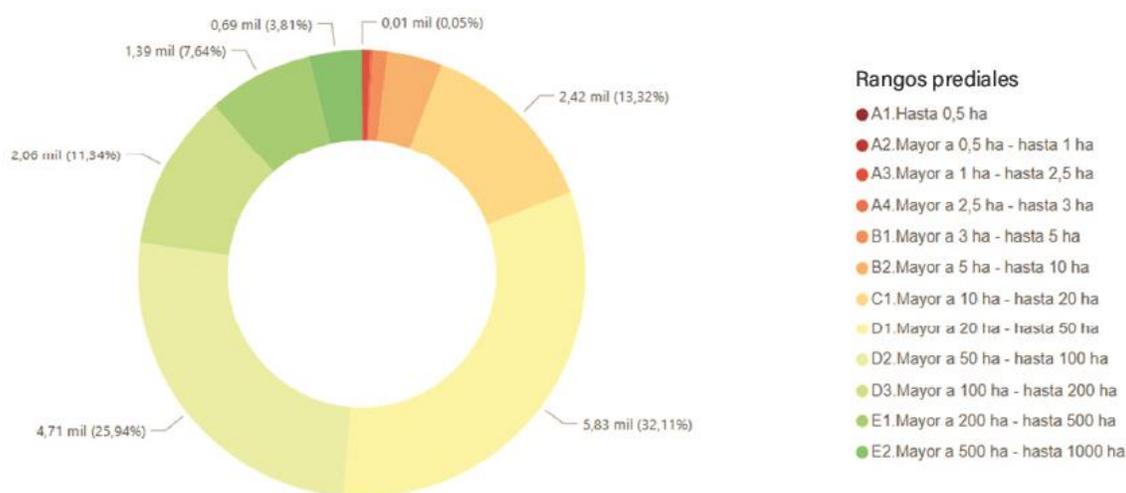


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que, en Recetor, cerca de 10.968 ha que abarcan el 60,43 % del área total municipal se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, localizadas principalmente en la parte central, nororiental y suroriental. Luego, cerca de 7.073 ha se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, lo que representa el 38,97 % del área total del municipio, ubicándose de manera general en la zona central; seguidamente, y de forma descendente, se encuentra el rango mayor que 20 - hasta 60 SMMLV con cerca de 4,13 ha (0,02 %). El municipio presenta tan solo el 0,50 % (91,20 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

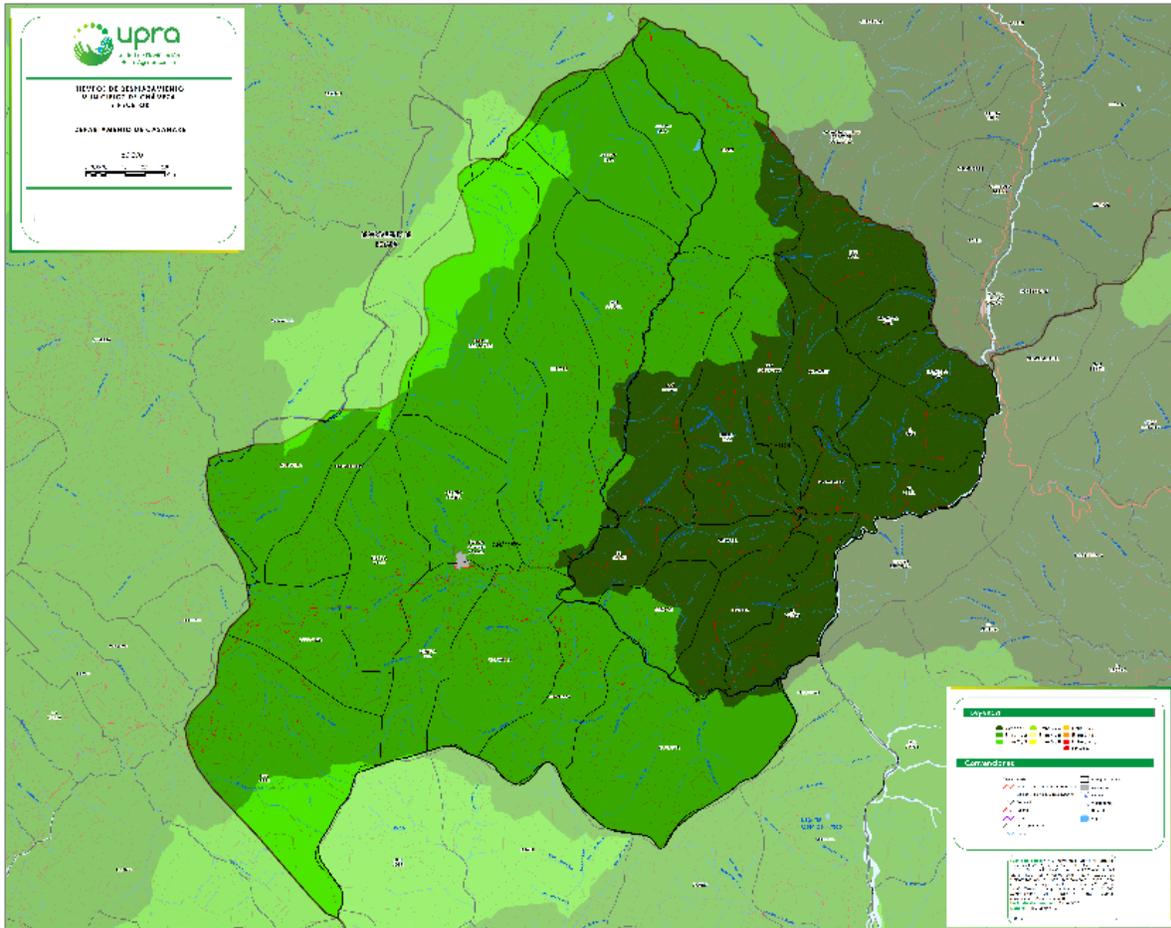
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Recetor se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente, los rangos que más área abarcan son el de mayor a 20 ha - hasta 50 ha (32,11 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (25,94 %), 10 ha - hasta 20 ha (13,32 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (11,34 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (7,64 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 90,35 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural tiende a tamaños con áreas superiores a las 10 ha.

Figura 82. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Recetor

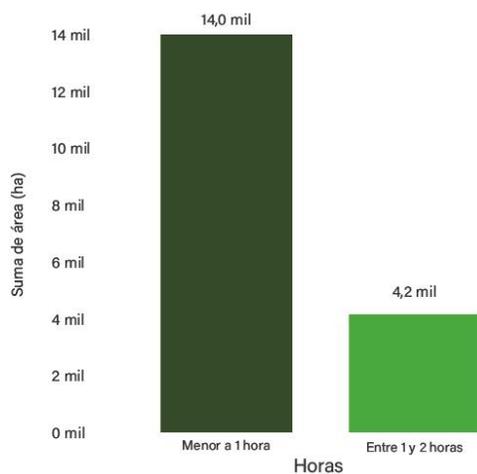


Fuente: UPRA (2022).





Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Recetor, la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento que no superan 1 hora de



▲ **Figura 83.**

Tiempos de desplazamiento – isócronas en Recetor

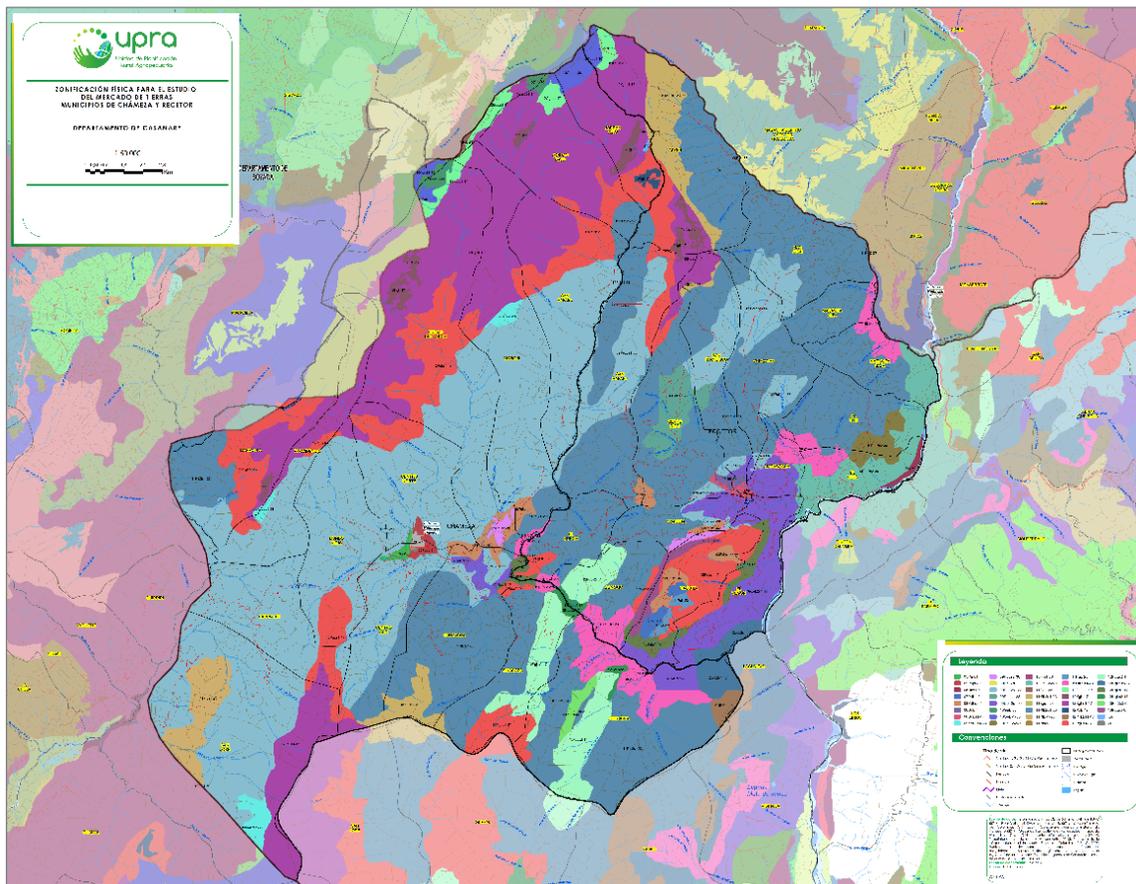
◀ **Figura 84.**

Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Recetor

Fuente: UPRA (2022).

recorrido, desde cualquier punto del municipio a la cabecera urbana con cerca de 14.011 ha; pues, a pesar de lo agreste de la topografía, los desplazamientos son relativamente cortos. Le siguen algunas zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, que abarcan cerca de 4.198 ha del total del área municipal.

Figura 85. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Recetor



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre) son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Recetor predomina la clase

11 con un área de 10,08 mil ha del área total del municipio, es decir el 55,35 % aproximadamente; en orden descendente están las clases 9, 10 y 12, que abarcan 7,45 mil ha del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 40,91 % del área municipal.

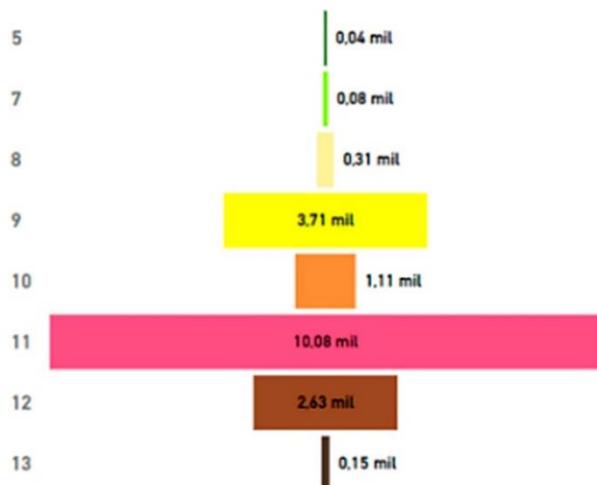


Figura 86.
Clases de tierra en Recetor

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron un total de veinte ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango para los polígonos.

Encuestas semiestructuradas

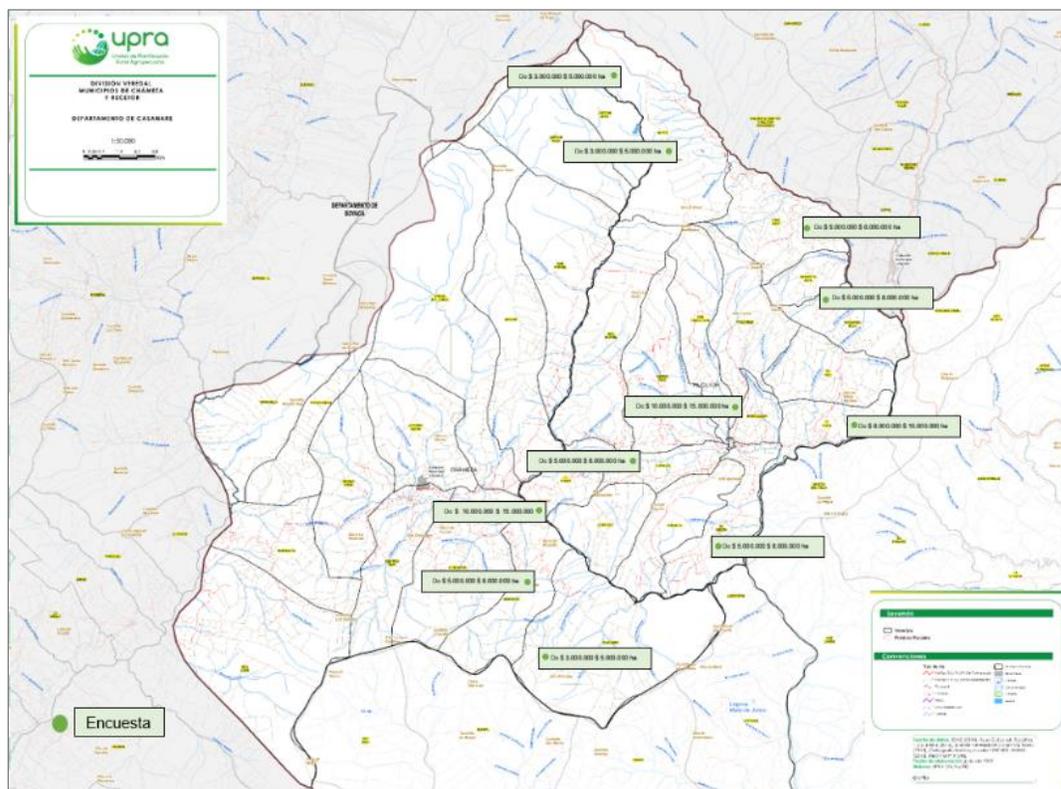
Se realizaron siete encuestas a concededores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 87, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 87. Entrevistas espacializadas en Recetor

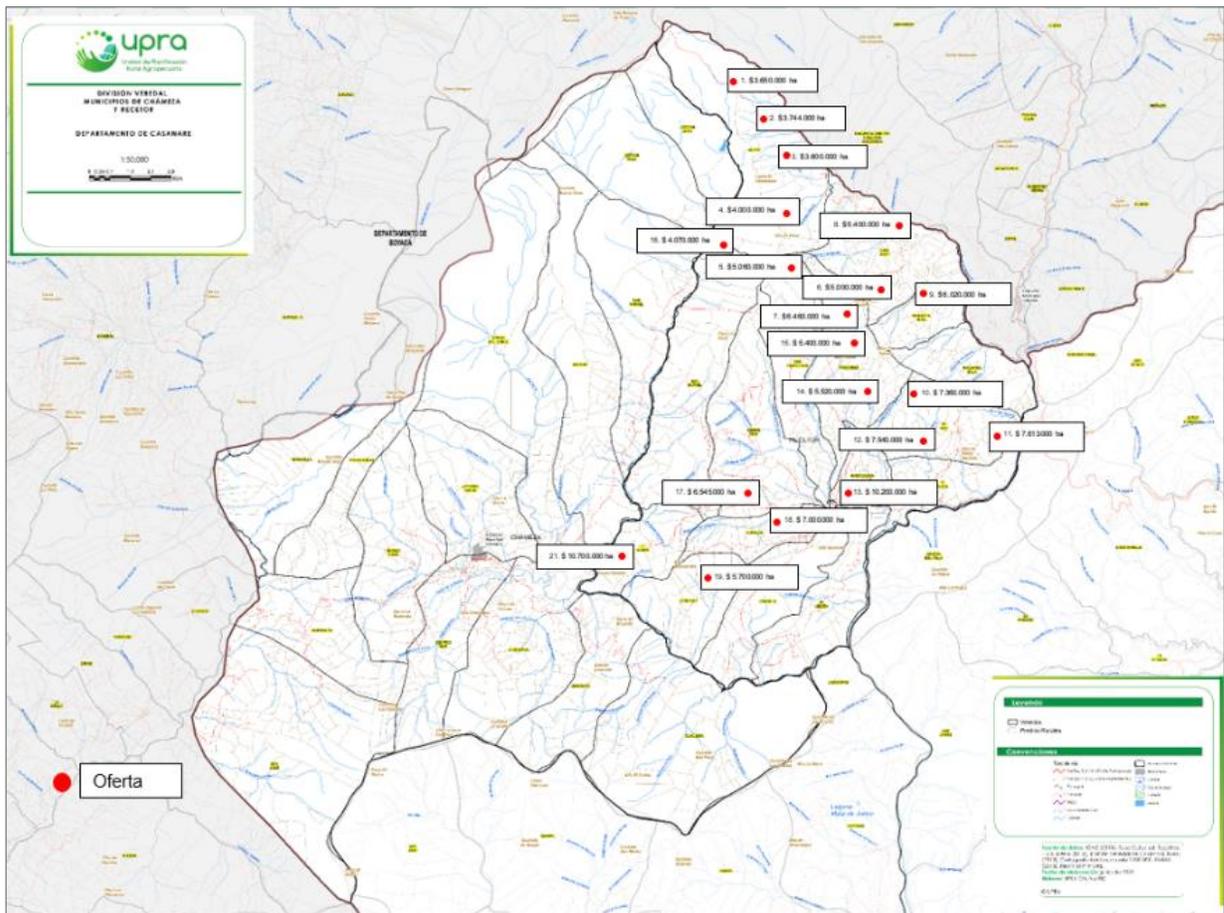


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación sobre mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 88.

Figura 88. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Recetor

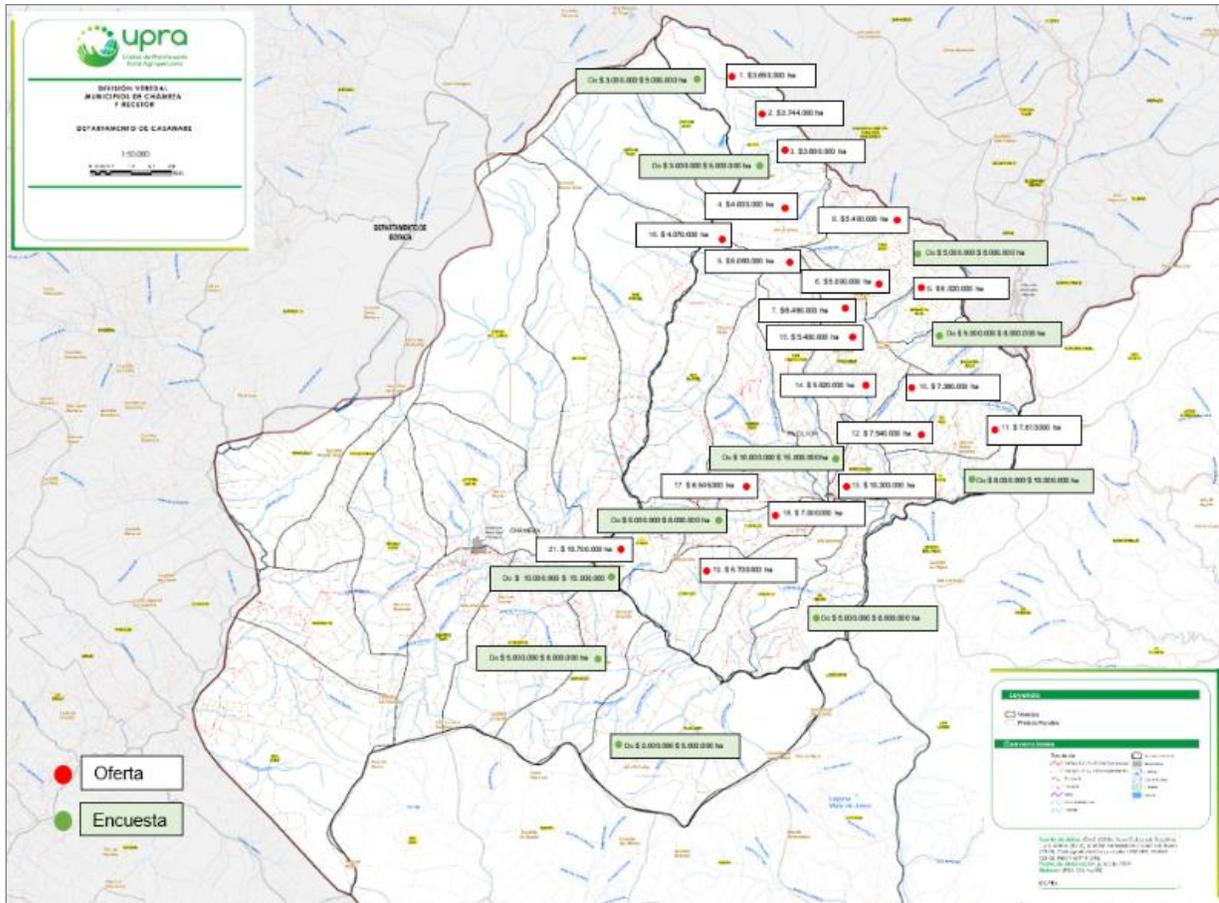


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la figura 89.

Figura 89. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Recetor



Fuente: UPRA (2022).

3.2.7 Tauramena

El área en estudio corresponde al municipio de Tauramena, que se encuentra localizado aproximadamente a 52,98 km al suroccidente de la ciudad de Yopal. A lo largo y ancho del municipio se encuentran los ríos Chitamena, Charté, Unete, Upamena, Salinero y Caja, y un gran número de quebradas; entre las más importantes se pueden mencionar La Colorada, La Lejía, Conguta, Magovita, El Palo, Carbonera. Cuenta con una población urbana aproximada de 15.896 habitantes. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas fluctuantes entre 19 °C y 39 °C. Registra una topografía variada, que va desde los 2.200 m s. n. m hasta los 150 m s. n. m, con una media 460 m s. n. m. Posee suelos de montaña, altiplanicie, lomas, piedemonte, planicie y valles con gran biodiversidad en flora y fauna, y con alta riqueza hídrica, pues se encuentran las cabeceras de ríos y caños que irrigan gran parte de la Orinoquia colombiana. Su diversidad climática y topográfica le otorga al municipio ventajas comparativas en cuanto a la producción agropecuaria. Limita al norte con Chámeza, Recetor y Aguazul; al oriente con Aguazul y Maní; al sur con el departamento del Meta, y al occidente con Villanueva, Monterrey y parte de Boyacá.

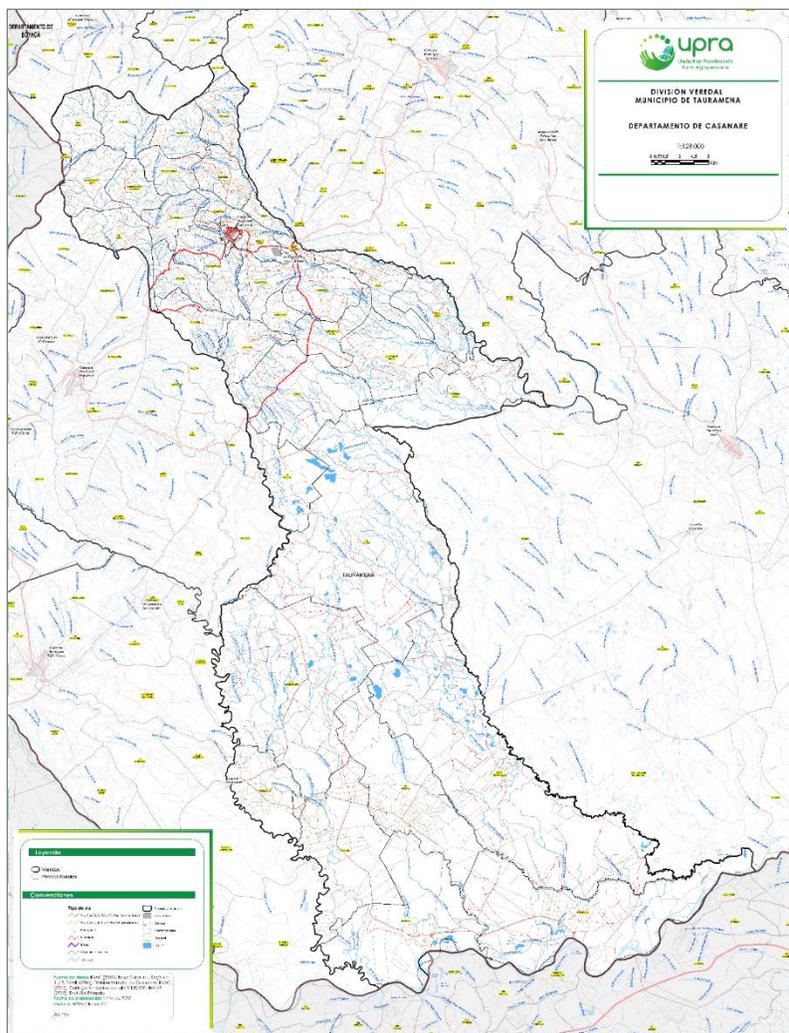


Figura 90.
Ubicación de Tauramena

Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Tauramena cerca de 202.948 ha, que abarcan el 86,98 % del área total del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, localizados predominantemente en la parte norte, centro y sur. De manera consecutiva, cerca de 26.238 ha se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, las cuales representan el 11,25 % del área total del municipio, principalmente en la zona nororiental y noroccidental. Tauramena presenta tan solo el 0,90 % (2.105,52 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

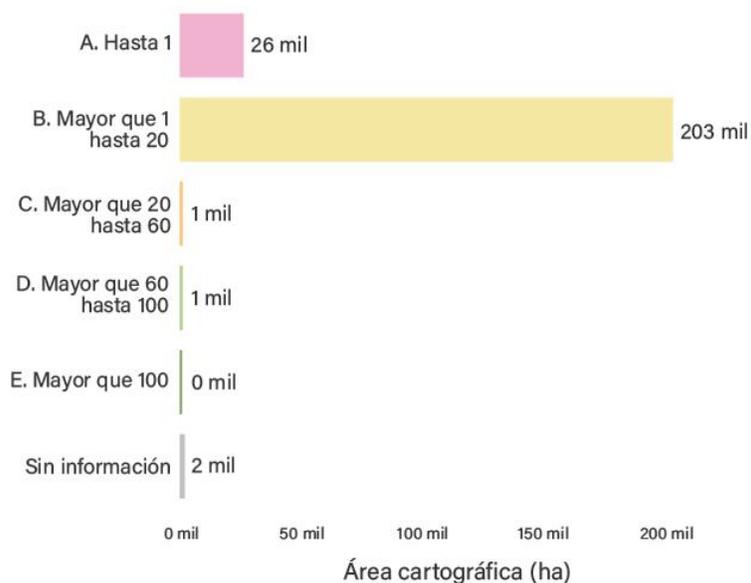


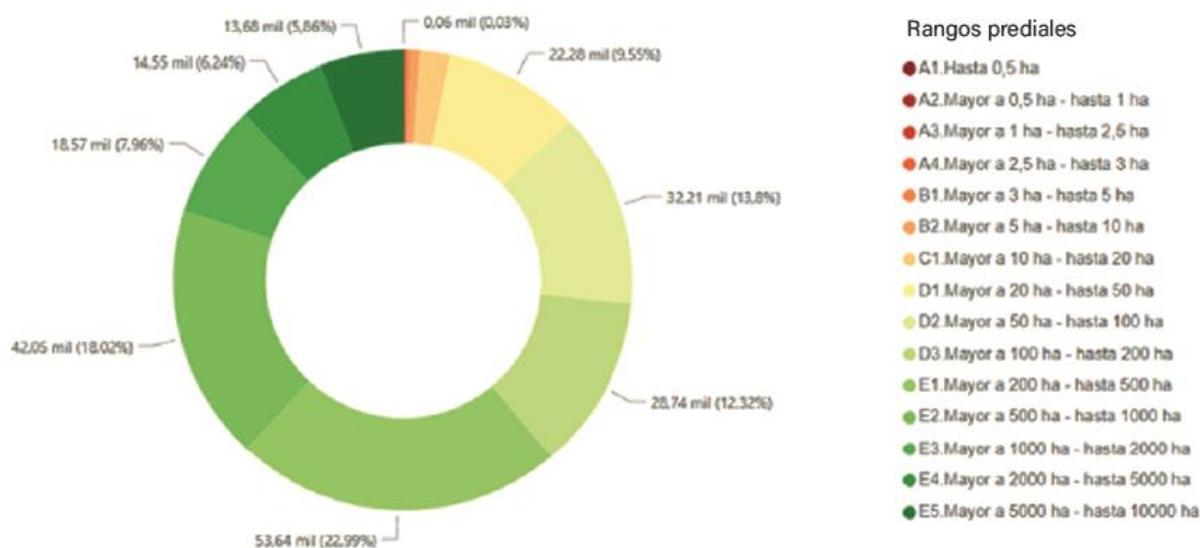
Figura 92.
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Tauramena

Fuente: UPRA (2022).



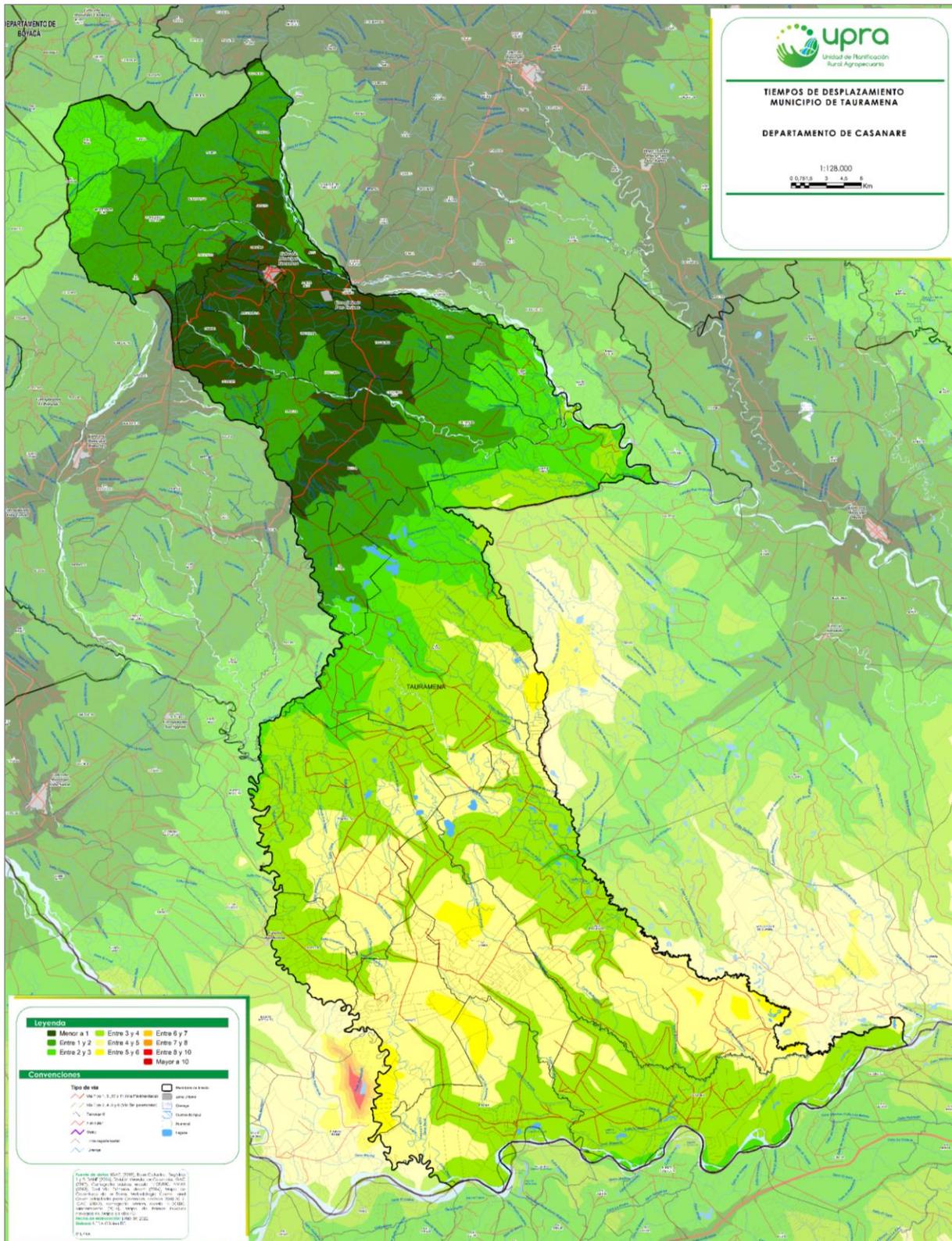
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Tauramena se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 200 ha - hasta 500 ha (22,99 %), mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (18,02 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (13,80 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (12,32 %), mayor a 20 ha - hasta 50 ha (9,55 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 76,68 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural tiende a tamaños con áreas superiores a las 20 ha.

Figura 94. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Tauramena



Fuente: UPRA (2022).

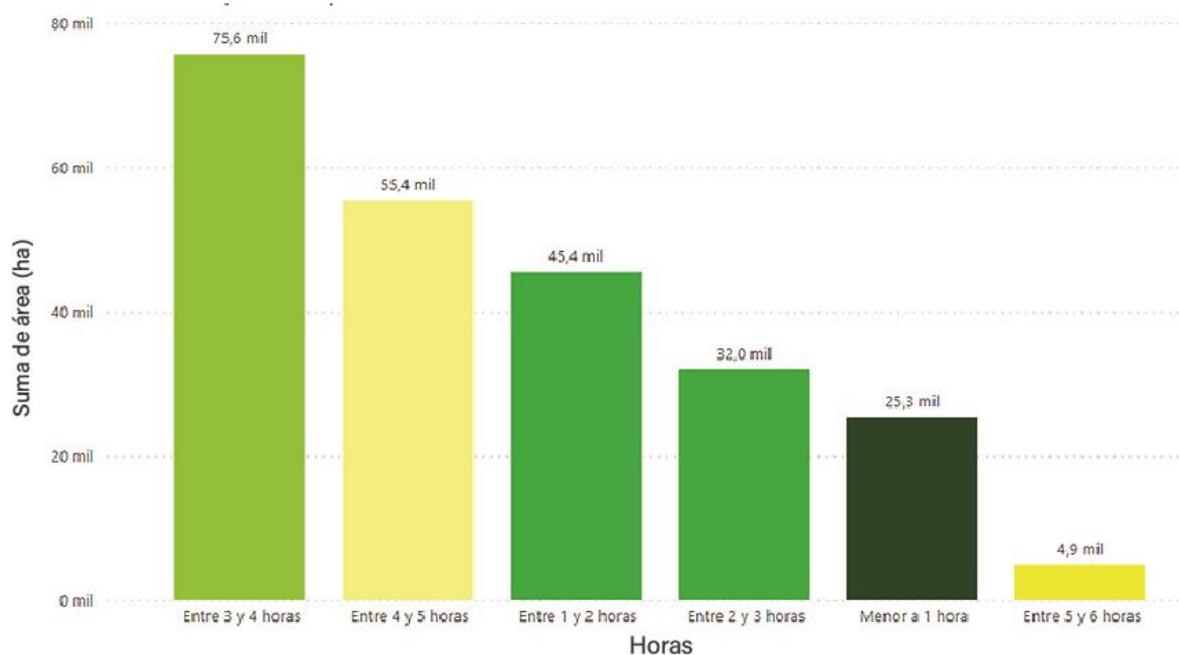
Figura 95. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Tauramena



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Tauramena la predominancia está marcada por tiempos desplazamiento de entre 3 y 4 horas que abarcan cerca de 75.597 ha del total del área municipal. De manera consecutiva se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas, que abarcan cerca de 55.423 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, cerca de 45.397 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas, cerca de 31.969 ha, y zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, cerca de 25.306 ha. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 4.889 ha, en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 5 y 6 horas.

Figura 96. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Tauramena



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En el municipio de Tauramena predomina la clase 11 con un área de 144,97 mil ha del área total del municipio, es decir el 60,76 % aproximadamente; en orden descendente, se encuentran las clases 3, 7, 8, 9 y 12, que abarcan 74,41, mil ha del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 31,21 % del área municipal.

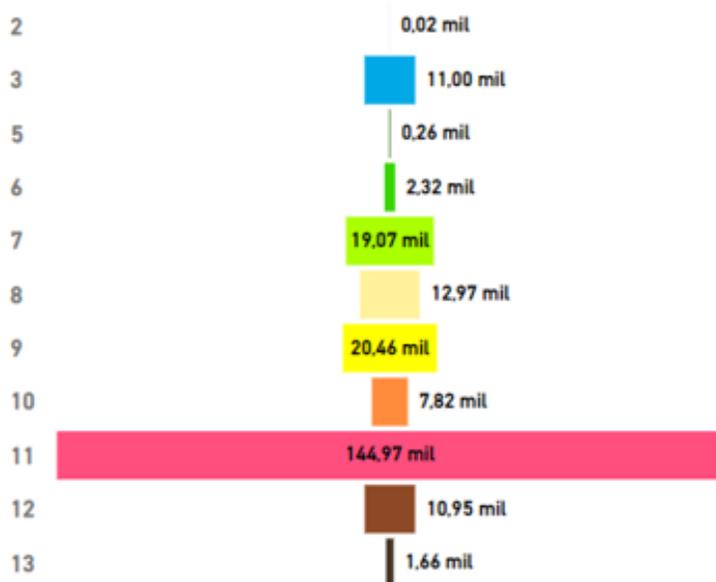


Figura 98.
Clases de tierra en Tauramena

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron diecisiete ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector, para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango para los polígonos.

Encuestas semiestructuradas

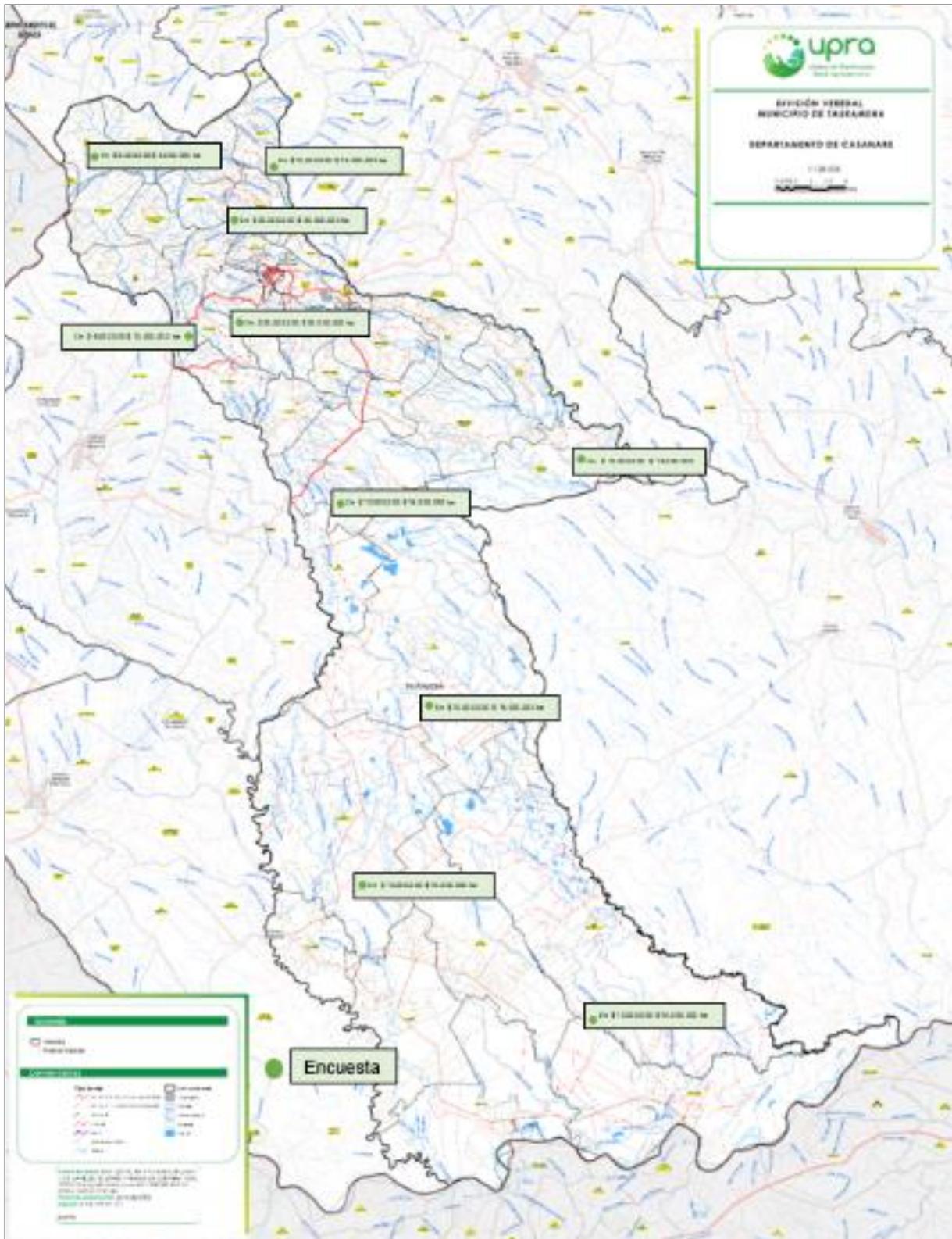
Se realizaron cuatro encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 99, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 99. Entrevistas especializadas en Tauramena

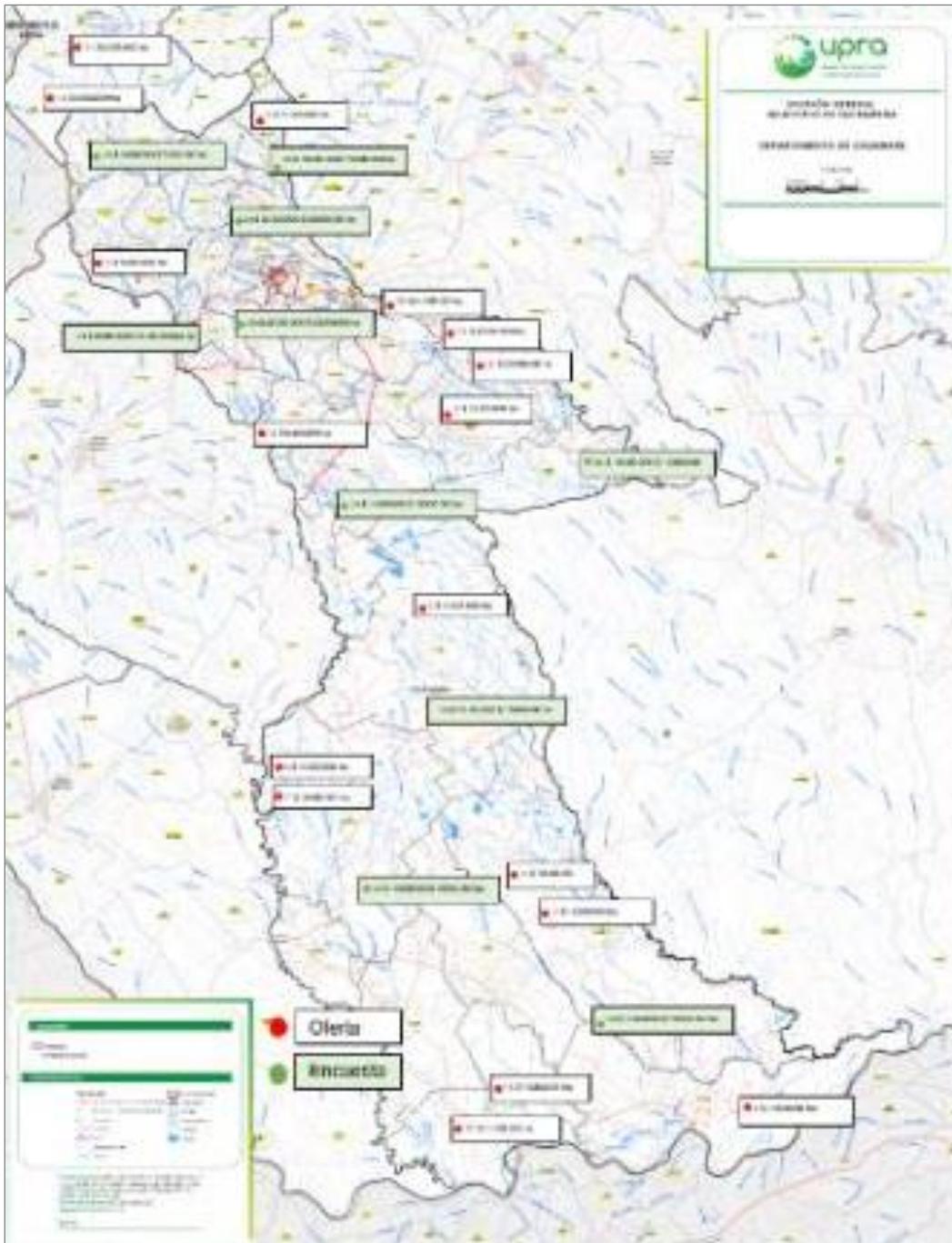


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la figura 101.

Figura 101. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Tauramena



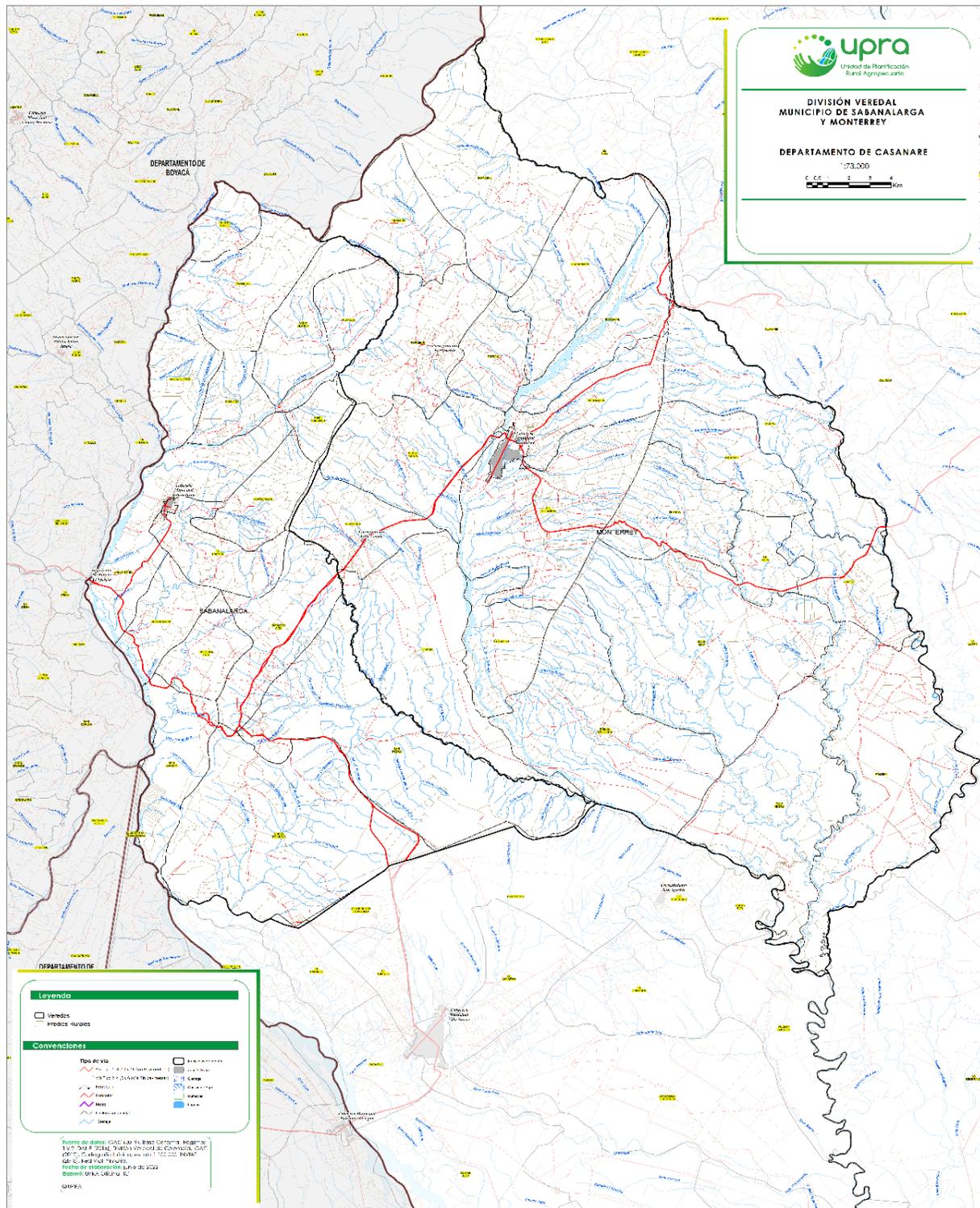
Fuente: UPRA (2022).

3.2.8 Monterrey

El área en estudio corresponde al municipio de Monterrey; se encuentra localizado aproximadamente a 105 km al suroccidente de la ciudad de Yopal, sobre territorios quebrados en los que sobresalen como accidentes orográficos los conocidos por los nombres de las lomas de Monserrate y la cuchilla de Palmicha, correspondientes al relieve de la vertiente oriental de la cordillera Oriental. Por su conformación topográfica, presenta los pisos térmicos cálido y medio, regados por las aguas de los ríos Guafal, Los Hoyos, Túa y Tacuya, además de las de numerosos caños como el Caño Grande, quebradas y corrientes menores como La Roca y el Leche Miel. Cuenta con una población urbana aproximada de 11.421 habitantes. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 20 °C y 29 °C, y una elevación media de 439 m s. n. m. Topográficamente se distinguen tres regiones: la zona montañosa ubicada al norte del municipio, formada por el costado de la cordillera Oriental; el piedemonte, hacia el centro del municipio, y la zona plana sobre el costado sur del municipio. Limita al norte con el municipio de Tauramena, al sur con Sabanalarga, al oriente con Tauramena, y al occidente con Sabanalarga (Casanare) y Páez (Boyacá).



Figura 102. Ubicación de Monterrey



Fuente: UPRU (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Monterrey cerca 59.054 ha que abarcan el 76,83 % del área total del municipio se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, ubicadas al costado norte, centro y sur del municipio. De manera consecutiva, cerca de 15.207 ha que abarcan el 19,79 % del área total del municipio se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en la parte nororiental. El municipio presenta tan solo el 2,81 % (2.159,43 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

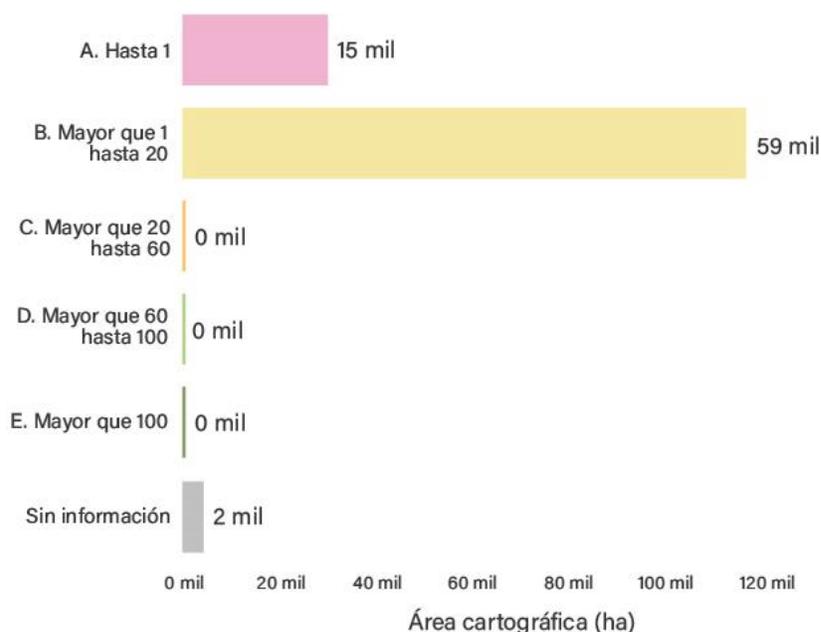
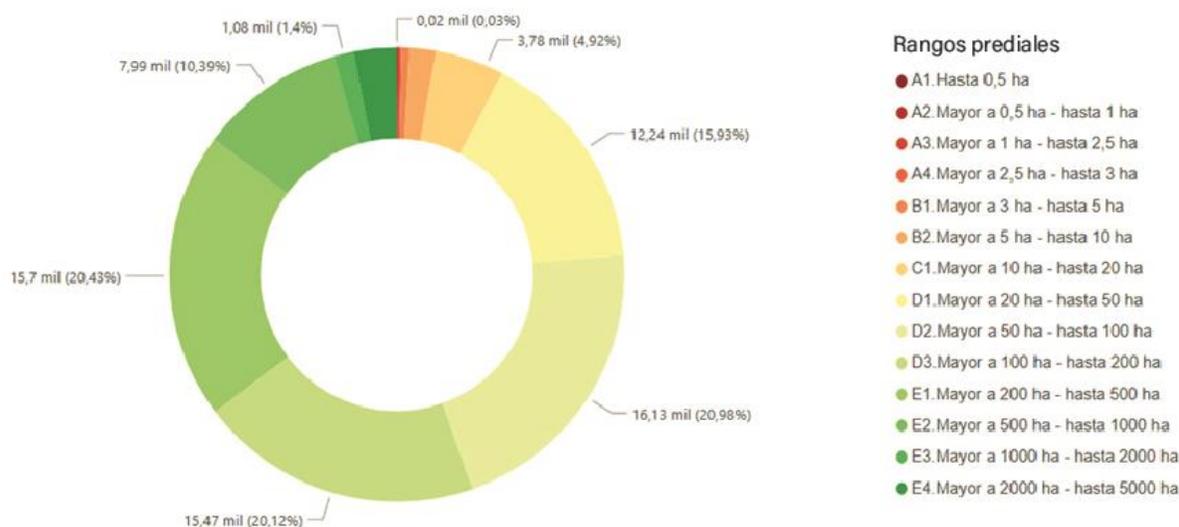


Figura 104.
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Monterrey

Fuente: UPRA (2022).

Figura 106. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Monterrey



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre, principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Monterrey, la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas, que abarcan cerca de 52.343 ha del total del área municipal. De manera consecutiva, se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas, con cerca de 11.988 ha del total del área municipal; en un tiempo inferior a 1 hora, 13.273 ha. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 2,31 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas.

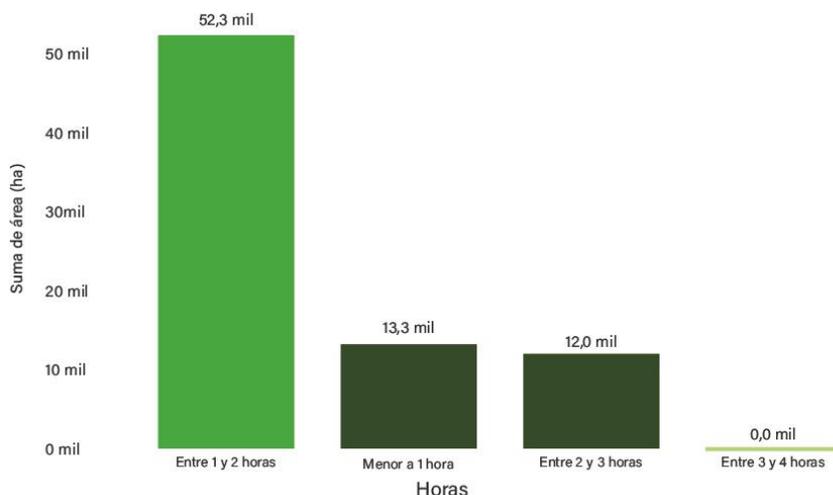
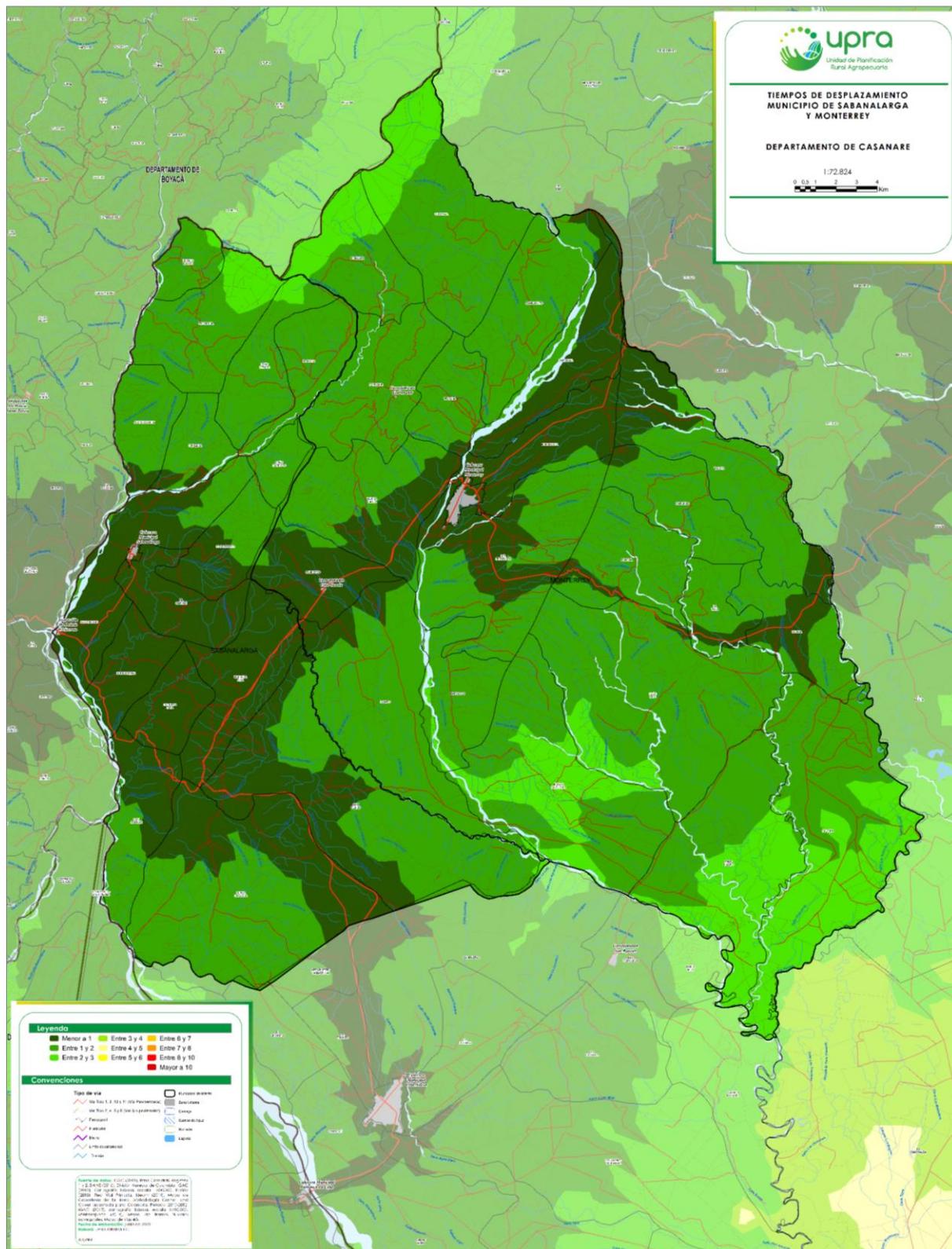


Figura 107.

Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Monterrey

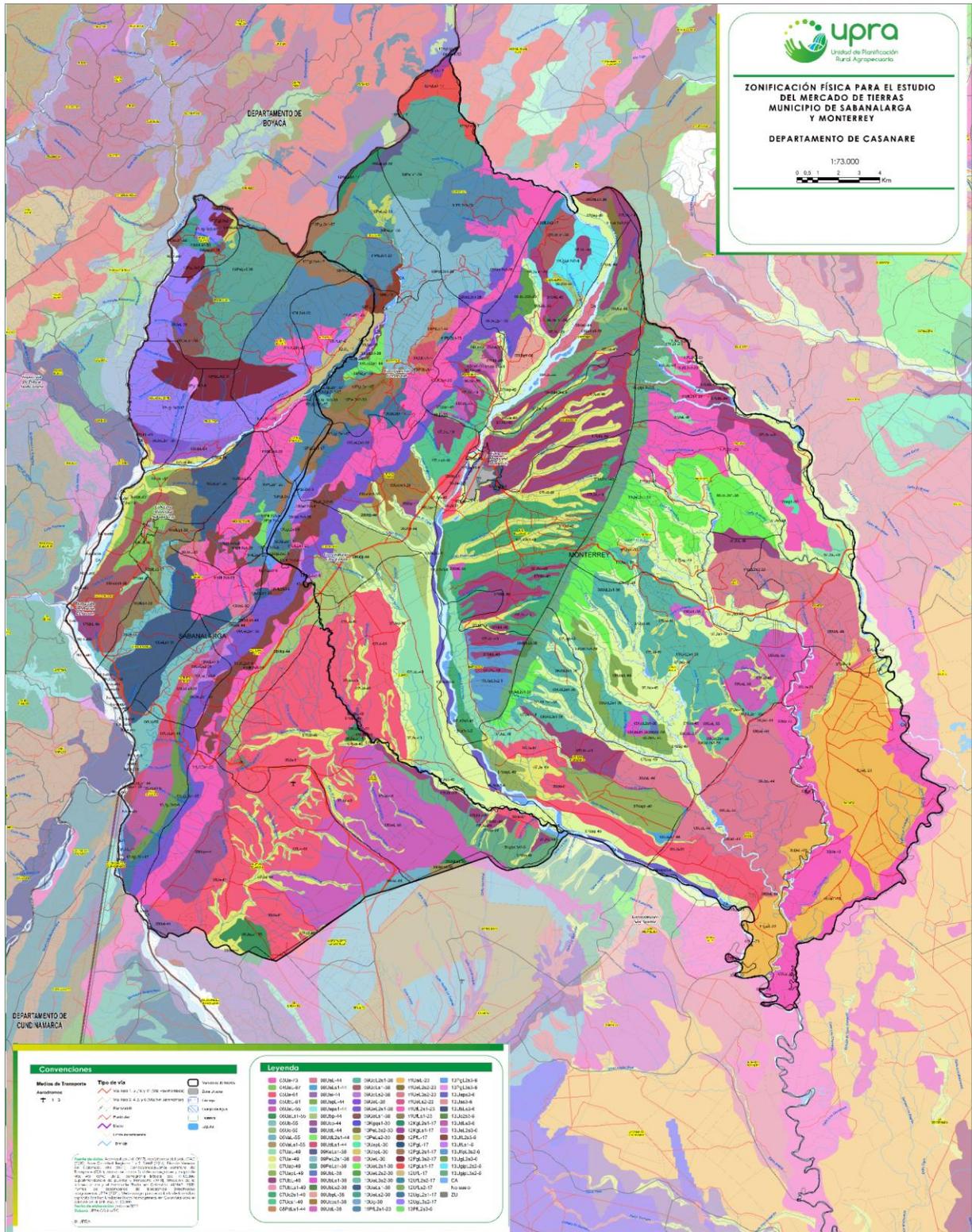
Fuente: UPRA (2022).

Figura 108. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Monterrey



Fuente: UPRU (2022).

Figura 109. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Monterrey



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Monterrey predominan las clases 7, 8, 9 y 11 con un área total de 57,00 mil ha del área total del municipio, es decir el 73,44 % aproximadamente; en orden descendente se encuentran las clases 5, 10 y 13, que abarcan 11,86 mil ha, es decir, cerca del 15,28 % del área municipal.

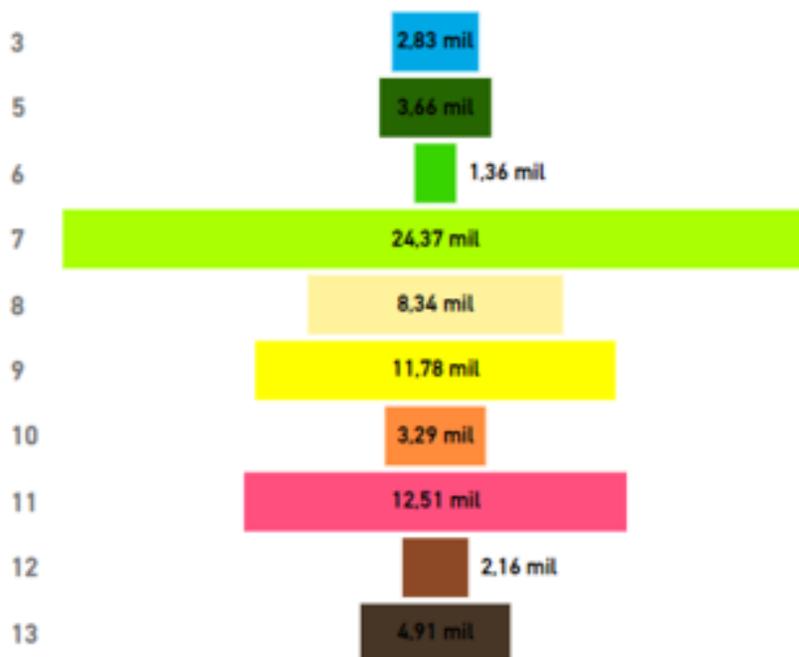


Figura 110.

Clases de tierra en Monterrey

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontró un total de quince ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango de polígonos.

Encuestas semiestructuradas

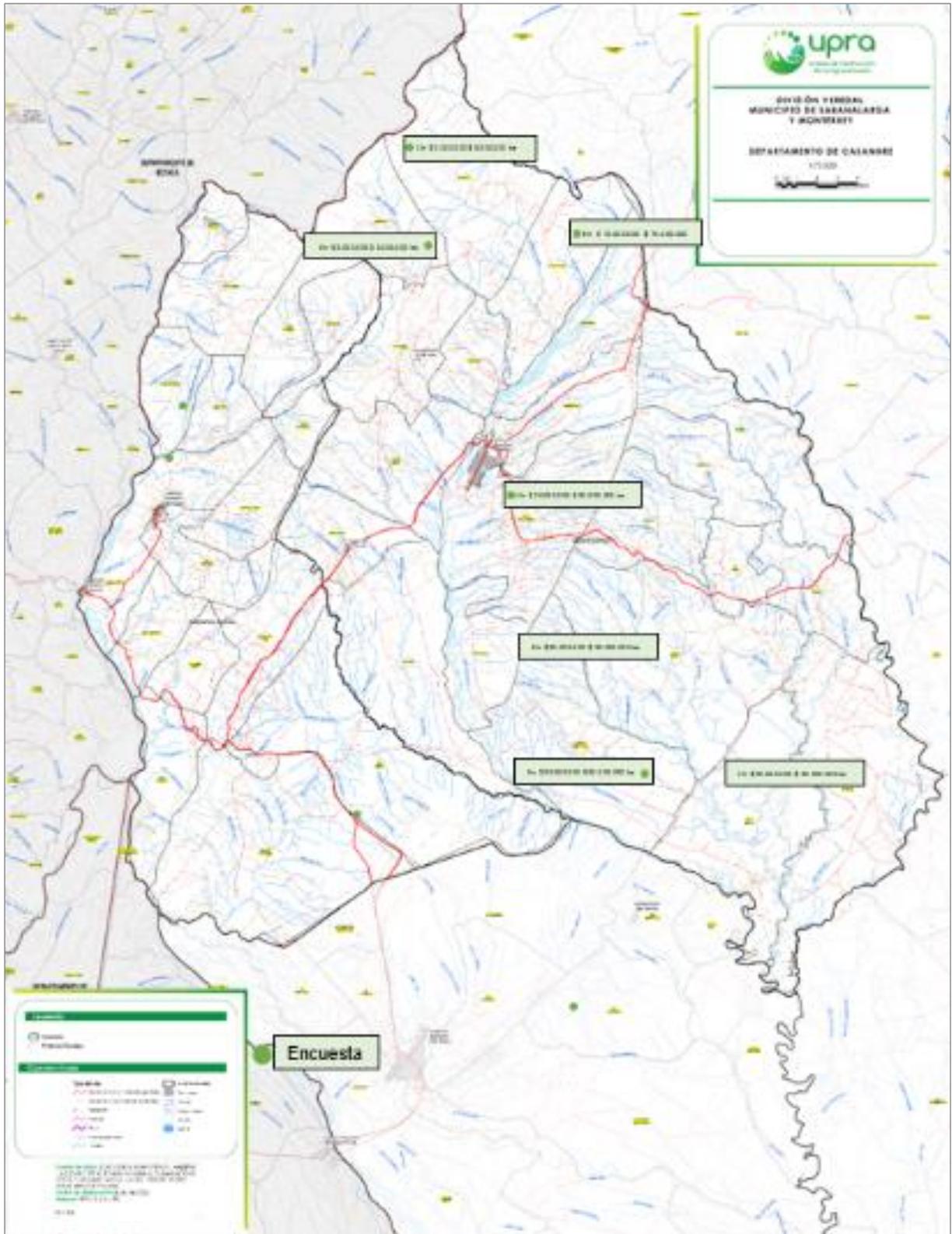
Se realizaron cinco encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 111, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 111. Entrevistas especializadas en Monterrey

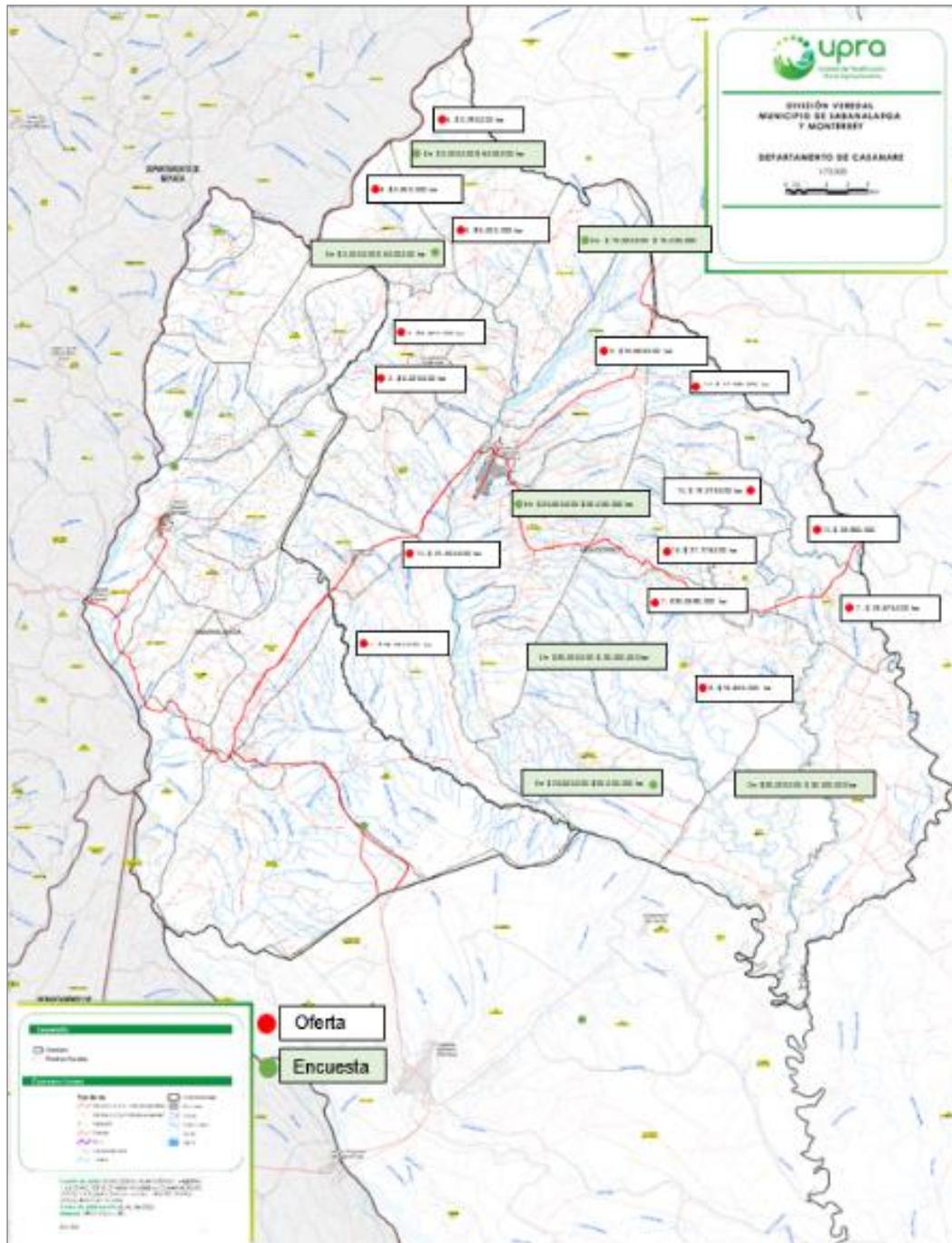


Fuente: UPRU (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la figura 113.

Figura 113. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Monterrey



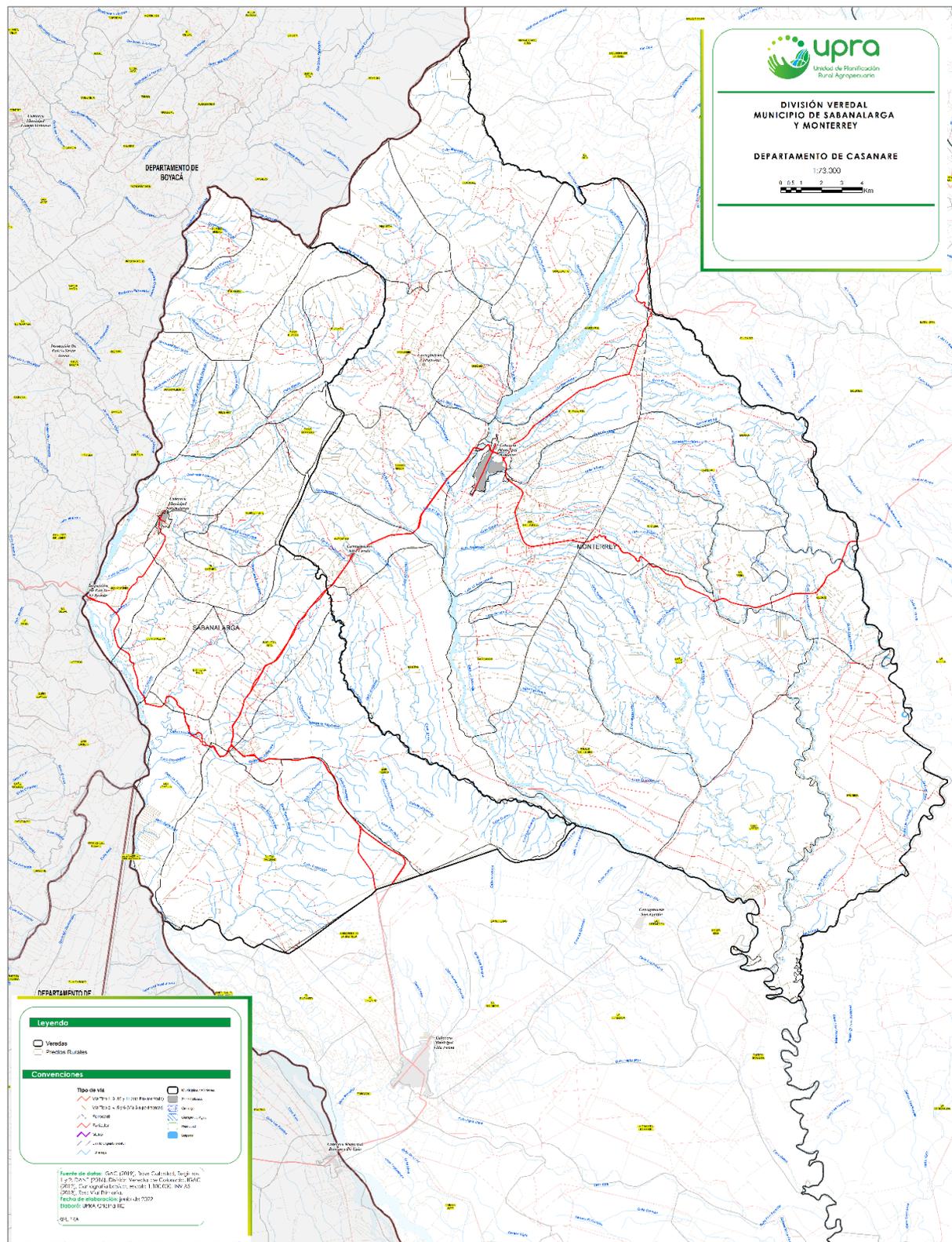
Fuente: UPRA (2022).

3.2.9 Sabanalarga

El área en estudio corresponde al municipio de Sabanalarga, que se encuentra localizado aproximadamente a 145 km al suroccidente de la ciudad de Yopal. A lo largo y ancho del municipio se han identificado 14 microcuencas representativas, de las cuales tres son afluentes de la quebrada La Nuya, que a su vez es afluente del río Túa y las demás son parte de la red hídrica de la cuenca del río Upía, siendo sus afluentes principales las quebradas La Piñalera, La Botijera, Quinchalera y Paradiseña. Cuenta con una población urbana aproximada de 3.232 habitantes. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 18° C y 24°C. Elevación variable entre 2000 m.s.n.m. y 1.300 m.s.n.m. Topográficamente se distinguen tres regiones: la zona montañosa ubicada al norte del municipio, formada por el costado de la cordillera Oriental; el piedemonte, hacia el centro del municipio, y la zona plana sobre el costado sur. Limita al occidente con los departamentos de Boyacá y Cundinamarca (municipio de Paratebuena), por el oriente con el municipio de Monterrey, por el sur con Villanueva, y por el norte con Páez y Monterrey.



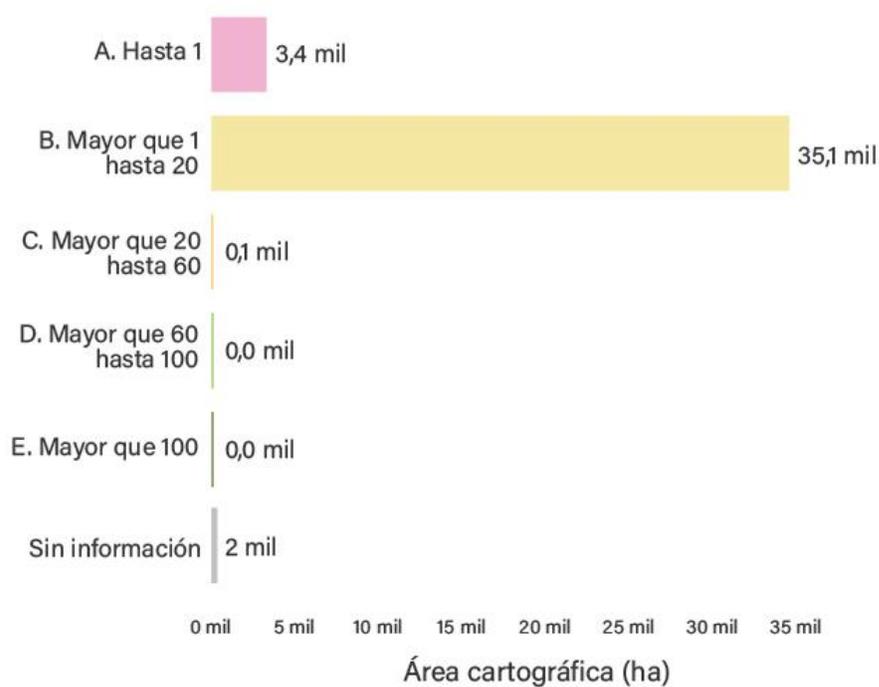
Figura 114. Ubicación Sabanalarga



Fuente: UPRU (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Sabanalarga cerca 35.109 ha que abarcan el 89,15 % del área total municipal se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, ubicadas al costado norte, centro y sur del municipio. De manera consecutiva, cerca de 3.369 ha que abarcan el 8,56 % del área total del municipio se hallan en el rango hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en la parte nororiental. Sabanalarga presenta tan solo el 2,08 % (817,80 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

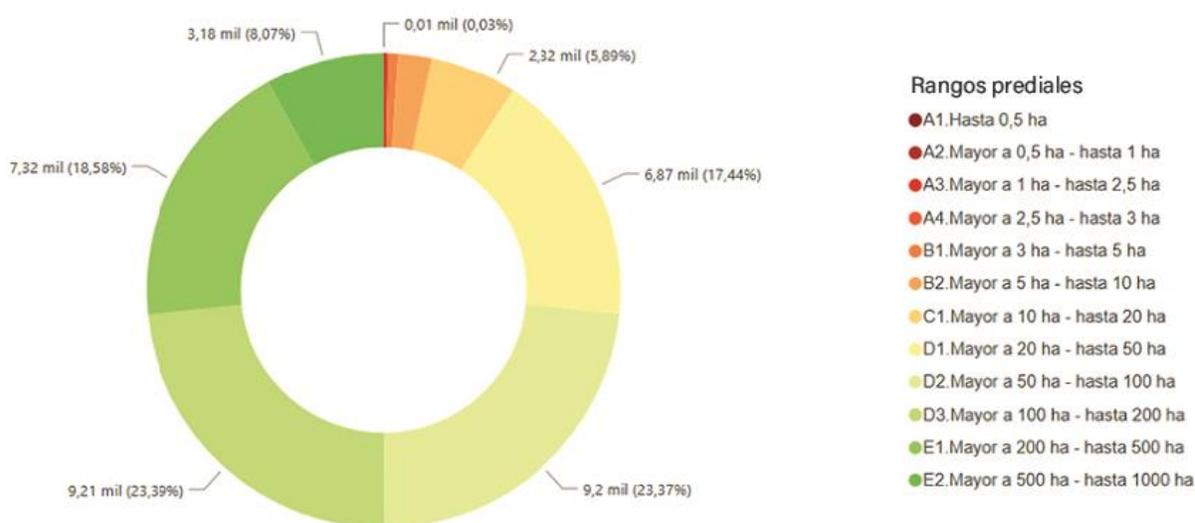
Figura 116. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Sabanalarga



Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en Sabanalarga se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: mayor a 100 ha - hasta 200 ha (23,39 %), mayor a 50 ha - hasta 100 ha (23,37 %), mayor a 200 ha - hasta 500 ha (18,58 %), mayor a 20 ha - hasta 50 ha (17,44 %), mayor a 500 ha - hasta 100 ha (8,07 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 90,85 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural tiende a tamaños con áreas superiores a las 20 ha.

Figura 118. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Sabanalarga



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Sabanalarga la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento de entre 1 y 2 horas que abarcan cerca de 20.540 ha del total del área municipal. De manera consecutiva se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento menor a 1 hora, que abarcan cerca de 18.249 ha del total del área municipal. Finalmente, y con muy poca representatividad, se encuentran zonas que abarcan poco más de las 873,74 ha en las que se presentan unos tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas.

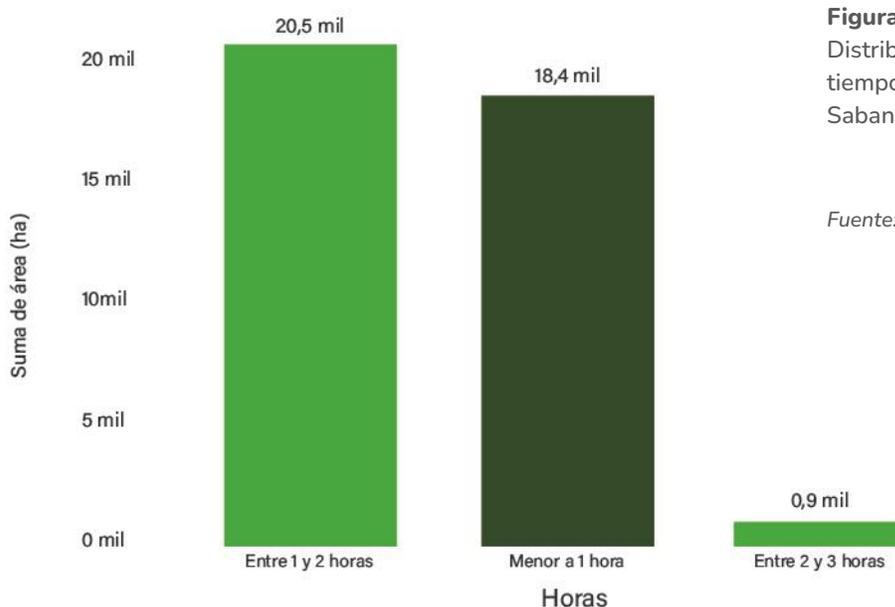


Figura 120.
Distribución del área según los
tiempos de desplazamiento en
Sabalarga

Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Sabanalarga predominan las clases 5, 6, 11 y 12 con un área total de 23,09 mil ha del área total del municipio, es decir el 57,96 % aproximadamente; en orden descendente se encuentran las clases 7, 8, 9, 10 y 13, que abarcan 15,34 mil ha del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 38,50 % del área municipal.

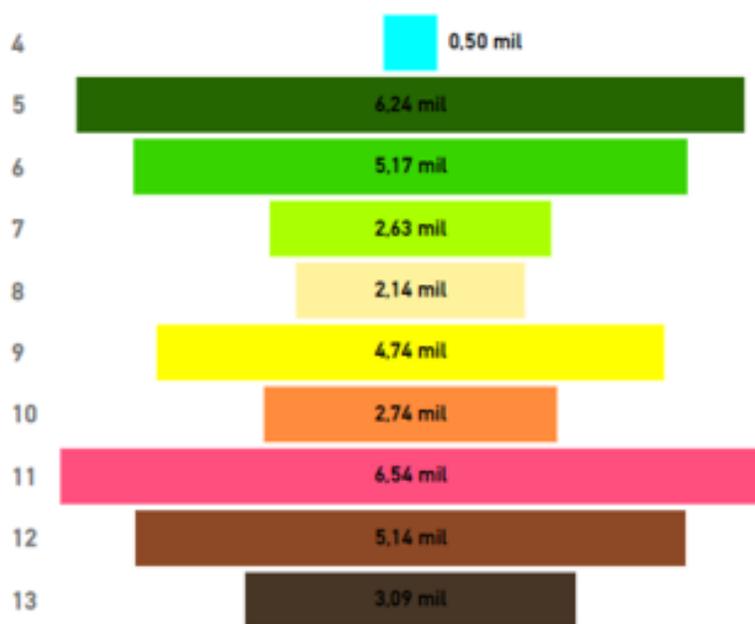


Figura 122.
Clases de tierra en Sabanalarga

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron trece ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango para los polígonos.

Encuestas semiestructuradas

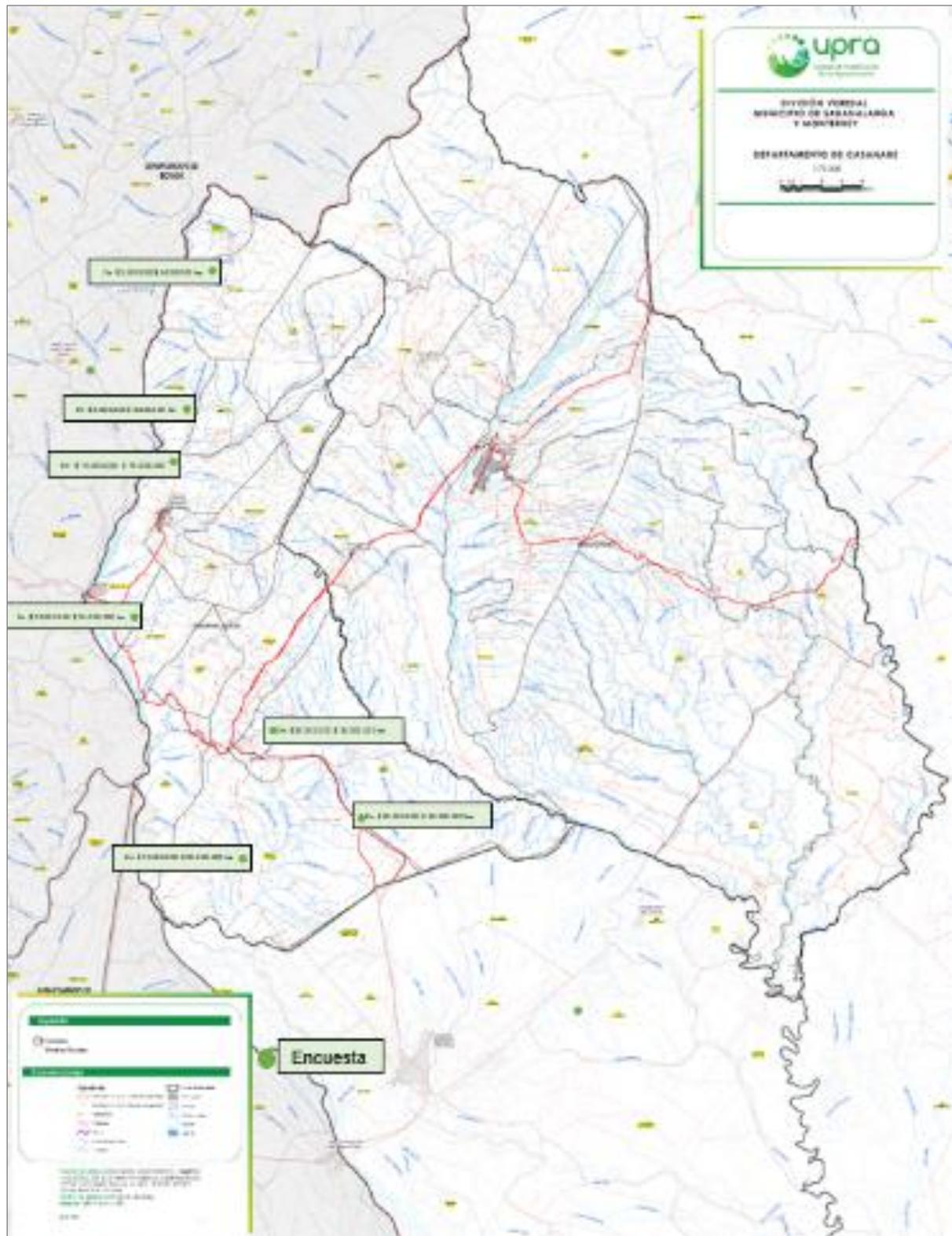
Se realizaron cuatro encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, donde se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 123, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 123. Entrevistas especializadas en Sabanalarga

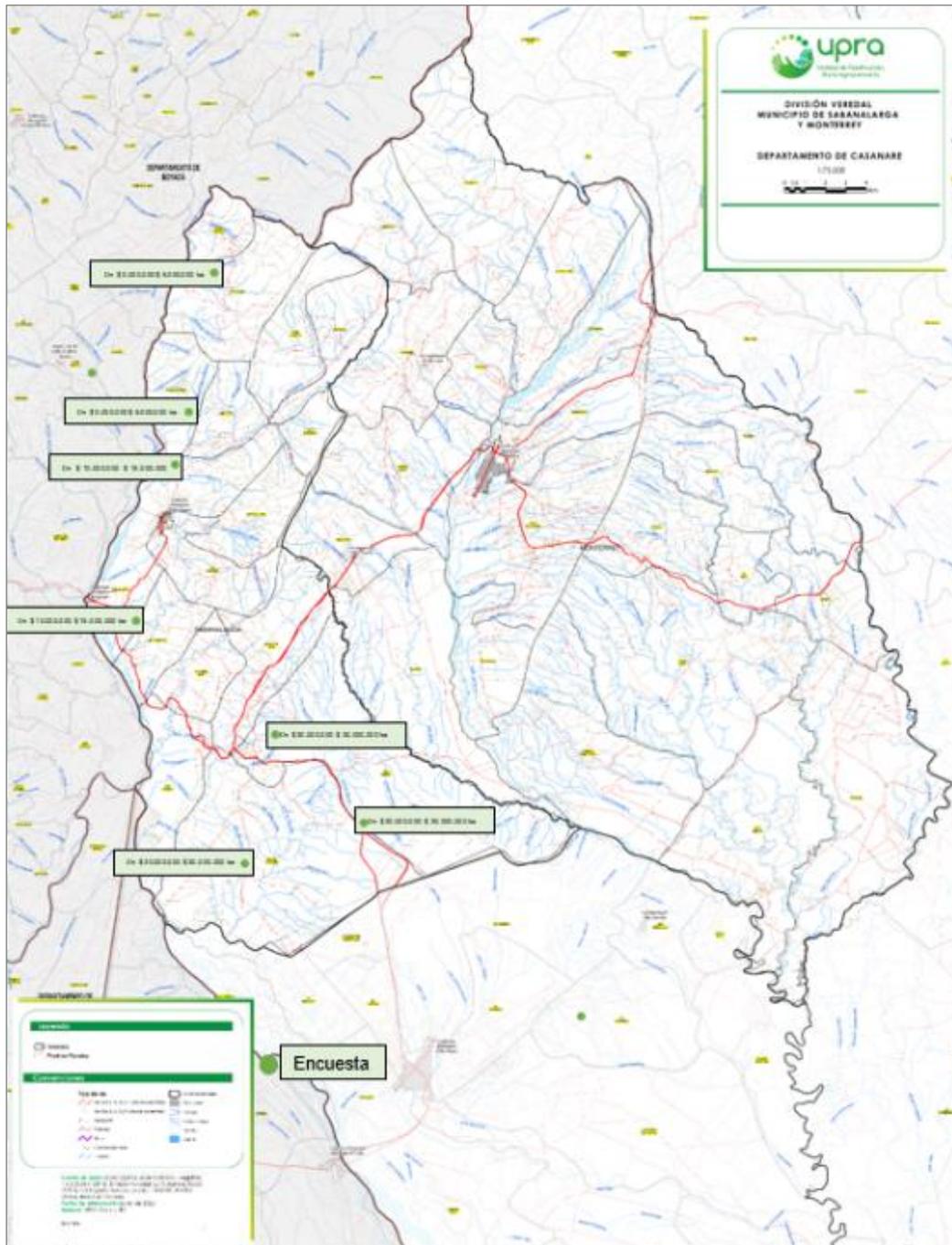


Fuente: UPRA (2022).

Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 124.

Figura 124. Ofertas de mercado inmobiliario espacializadas en Sabanalarga

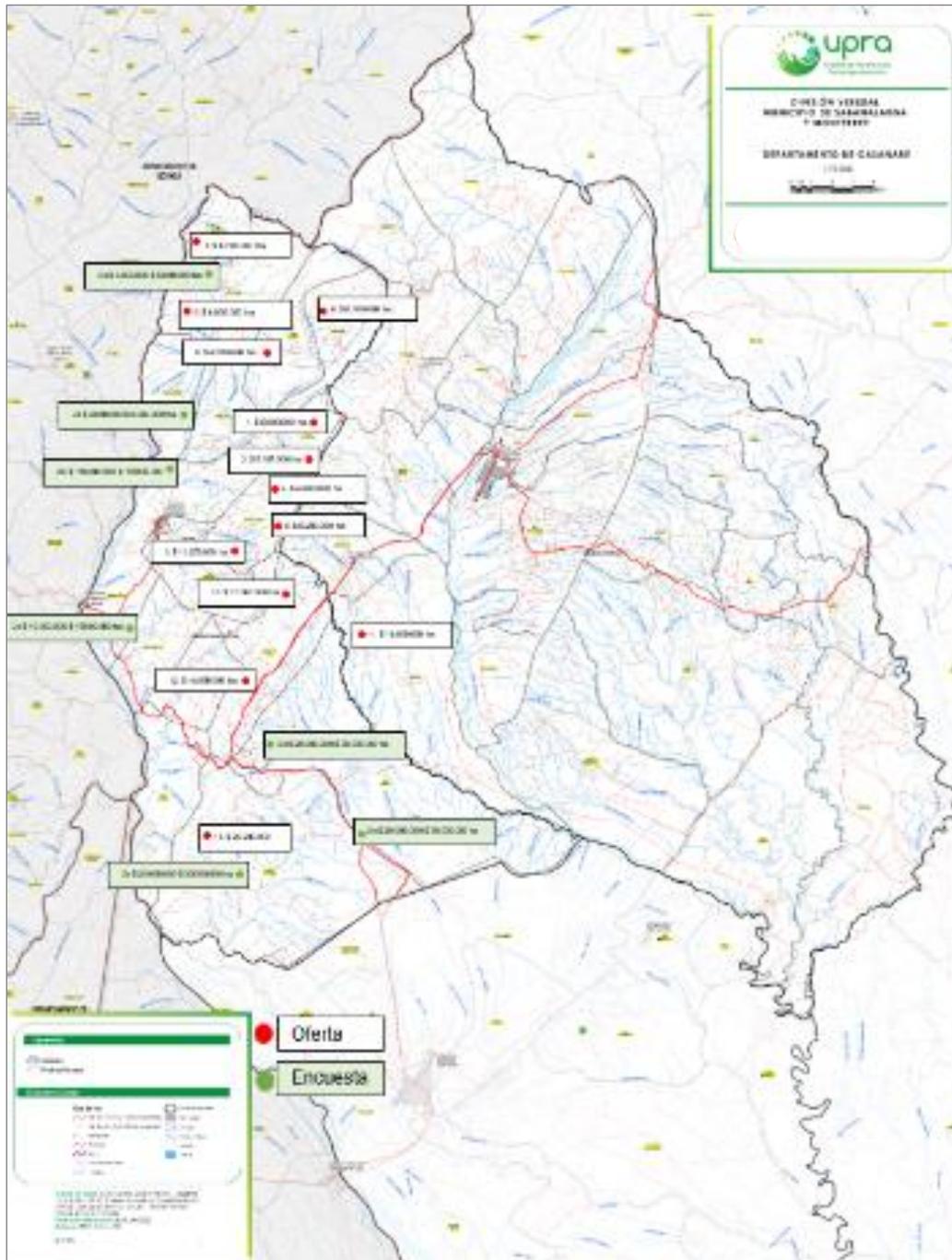


Fuente: UPRA (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la figura 125.

Figura 125. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Sabanalarga



Fuente: UPRA (2022).

3.2.10 Villanueva

El área en estudio corresponde al municipio de Villanueva. Está ubicado en el piedemonte de la cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía. Cuenta con una población urbana aproximada de 552.010 habitantes según lo estimado para la vigencia 2021. Presenta un clima cálido y templado, con temperaturas medias de 24 °C y 30 °C, y una elevación media de 467 m s. n. m. Topográficamente se distinguen dos regiones: la zona montañosa ubicada al nororiente del municipio, en la vereda Banquetas, y el resto presenta una topografía plana. Los límites municipales son los siguientes: por el norte con Sabanalarga, por el sur con Barranca de Upía, por el oriente con Monterrey, por el occidente con Barranca de Upía.

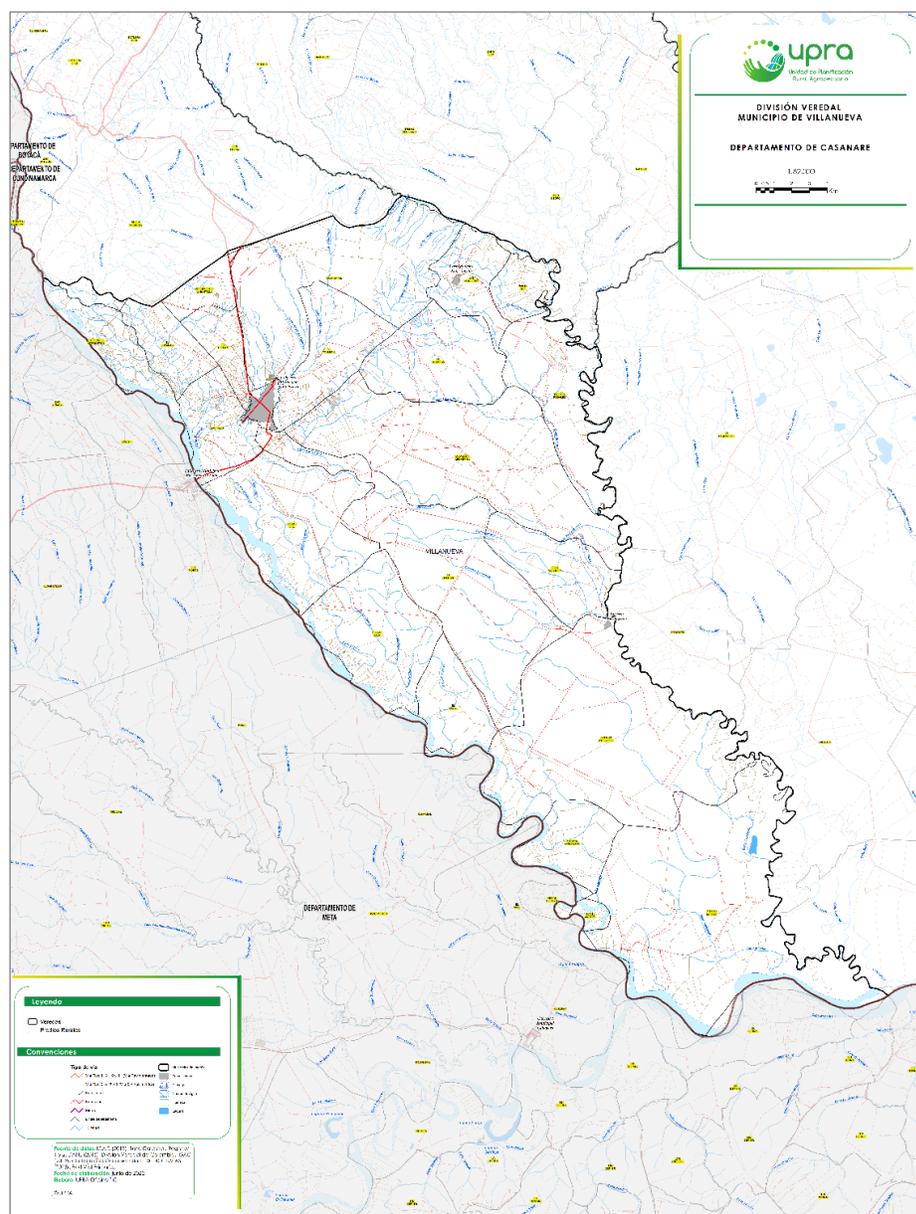
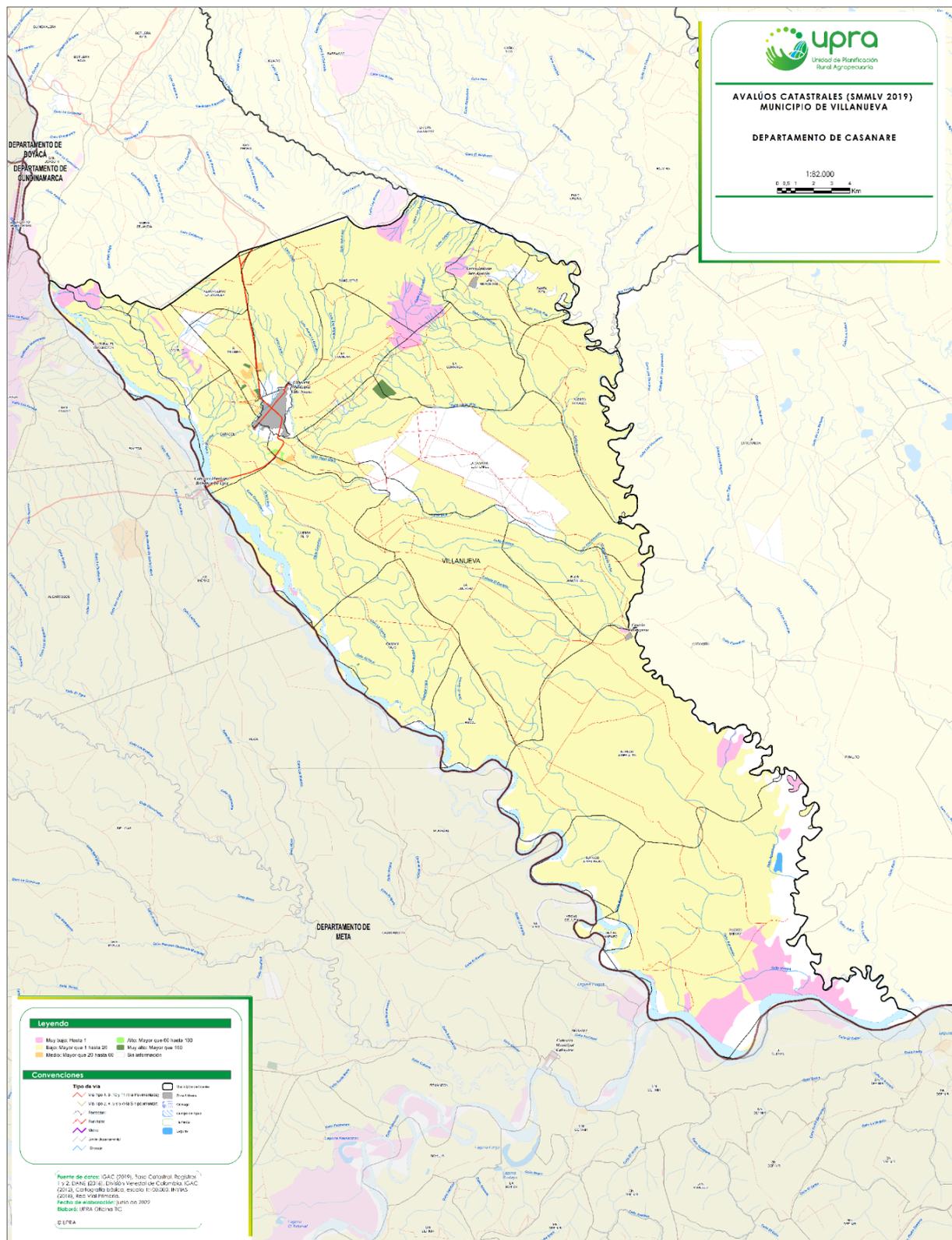


Figura 126.
Ubicación de Villanueva

Fuente: UPRA (2022).

Figura 127. Avalúos catastrales de Villanueva



La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Villanueva cerca de 69.420 ha que abarcan el 89,16 % del área total municipal se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, localizadas predominantemente en las zonas norte, centro y sur del municipio. De manera consecutiva, cerca de 3.770 ha se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, lo que representa el 4,84 % del área total del municipio, ubicadas predominantemente en la zona suroccidental. Villanueva presenta el 5,64 % (4.391 ha) sin información de avalúos catastrales vigencia 2019.

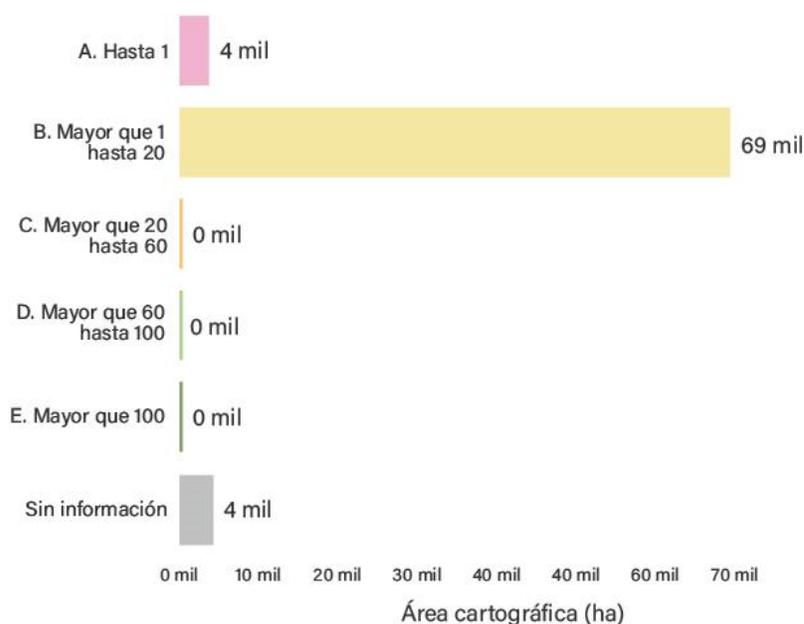


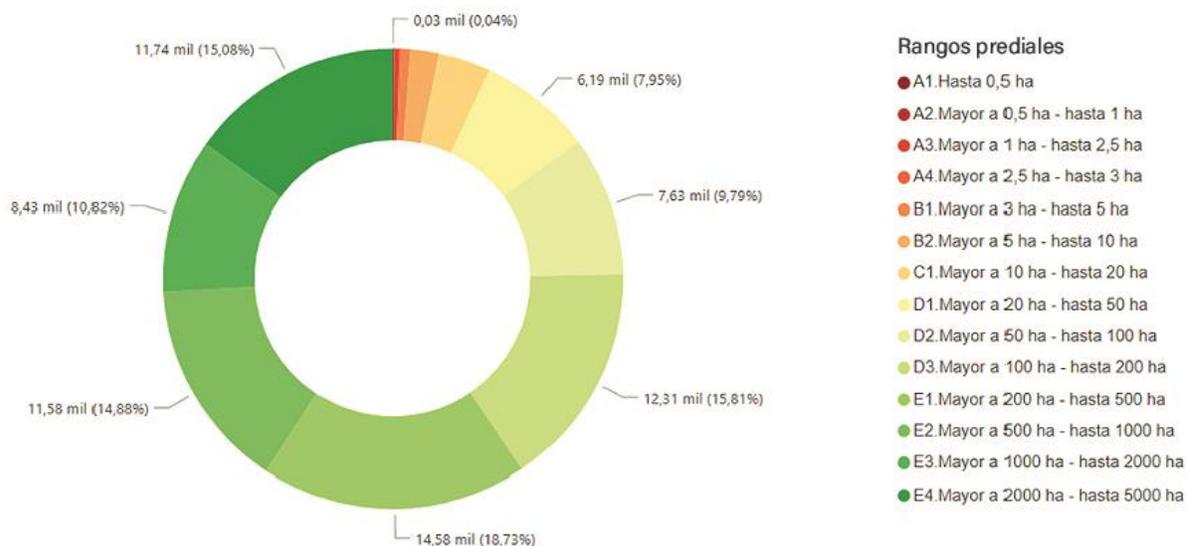
Figura 128.
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Villanueva

Fuente: UPRA (2022).



La distribución de tamaño de la propiedad rural en Villanueva se encuentra atomizada. Con participaciones relativamente cercanas, de manera descendente los rangos que más área abarcan son: 200 ha - hasta 500 ha (18,73 %), mayor a 100 ha - hasta 200 ha (15,81 %), mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha (15,08 %), mayor a mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (14,88 %), mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (10,82 %). Estos cinco rangos abarcan cerca del 75,32 % del área total del municipio, lo que permite inferir que la propiedad rural tiende a tamaños con áreas superiores a las 100 ha.

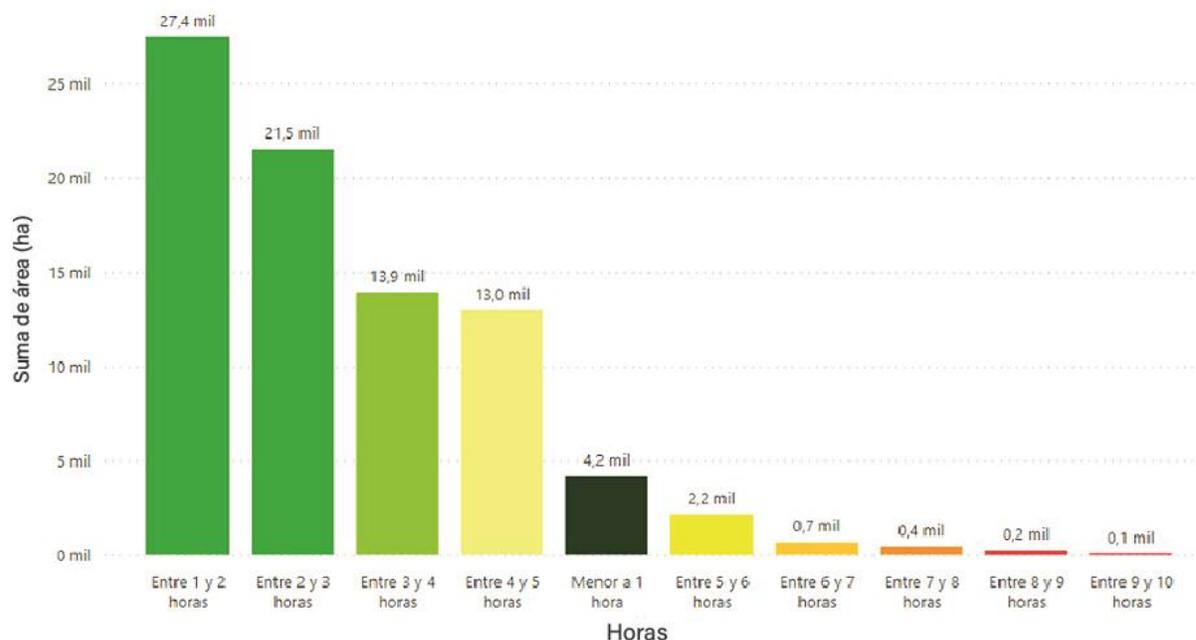
Figura 130. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Villanueva



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Villanueva la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento entre 1 y 2 horas que abarcan 27.445 ha del total del área municipal de recorrido desde a la cabecera urbana. Les siguen zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 2 y 3 horas, que abarcan cerca de 21.502 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 3 y 4 horas, que abarcan cerca de 13.922 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 4 y 5 horas, que abarcan cerca de 12.972 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento menores a 1 hora, que abarcan cerca de 4.175 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 5 y 6 horas, que abarcan cerca de 2.155 ha. Con menos representatividad se encuentra zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 6 y 7 horas, que abarcan cerca de 664 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 7 y 8 horas, que abarcan cerca de 446 ha; zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 8 y 9 horas, que abarcan cerca de 218 ha, y por último, zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre 9 y 10 horas, que abarcan cerca de 55,25 ha.

Figura 132. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Villanueva



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Villanueva predominan las clases 6, 8, 9 y 11, que abarcan 70,12 mil ha del área total del municipio, es decir el 83,92 %.

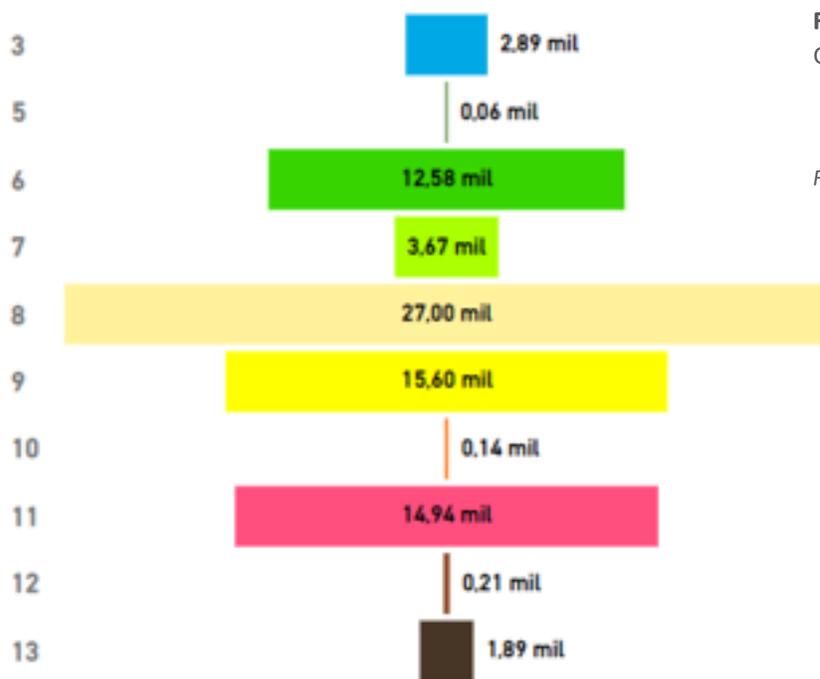


Figura 134.
Clases de tierra en Villanueva

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas.

Trabajos de campo

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

Se encontraron un total de catorce ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango para los polígonos.

Encuestas semiestructuradas

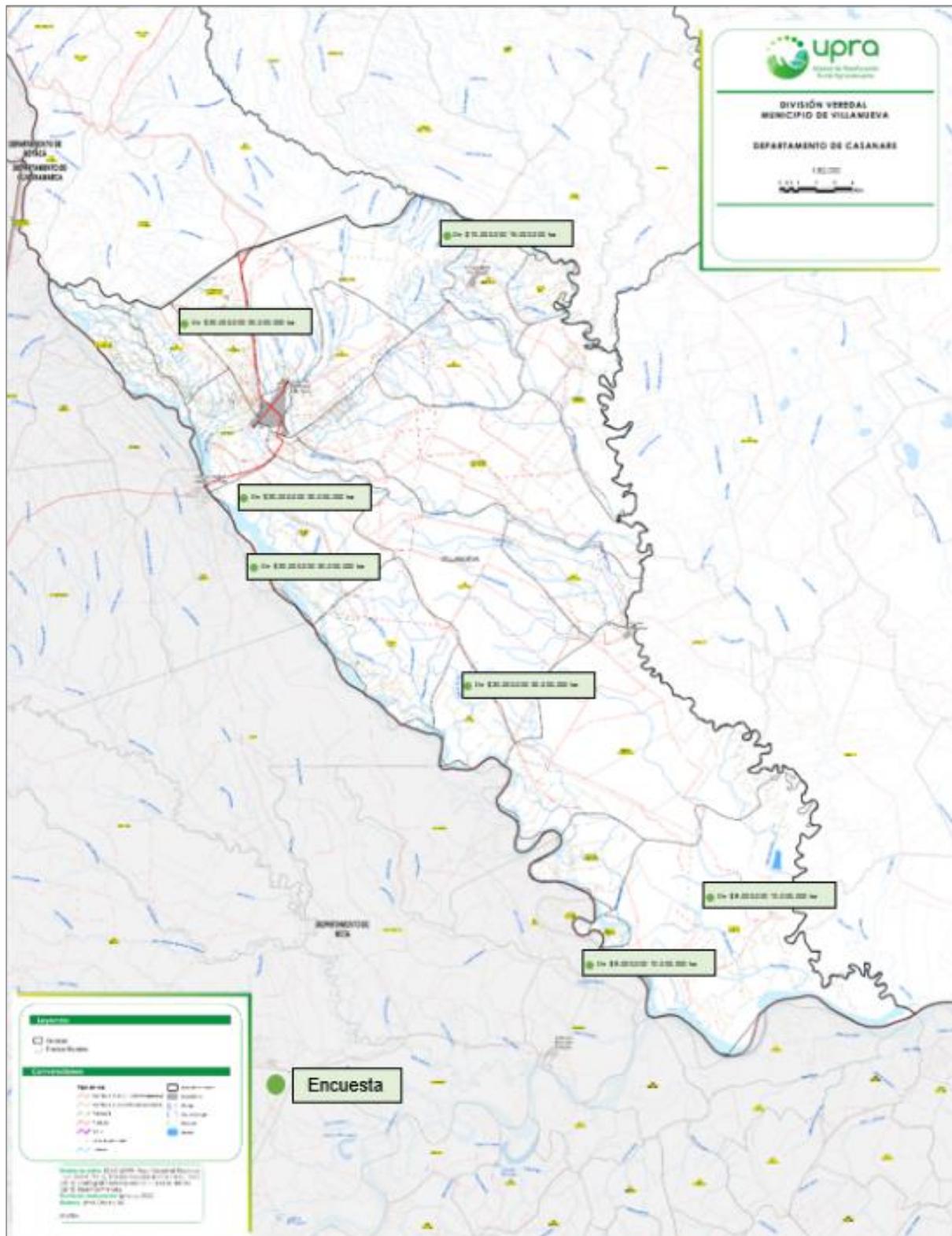
Se realizaron cuatro encuestas a concedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 135, se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Figura 135. Entrevistas especializadas en Villanueva

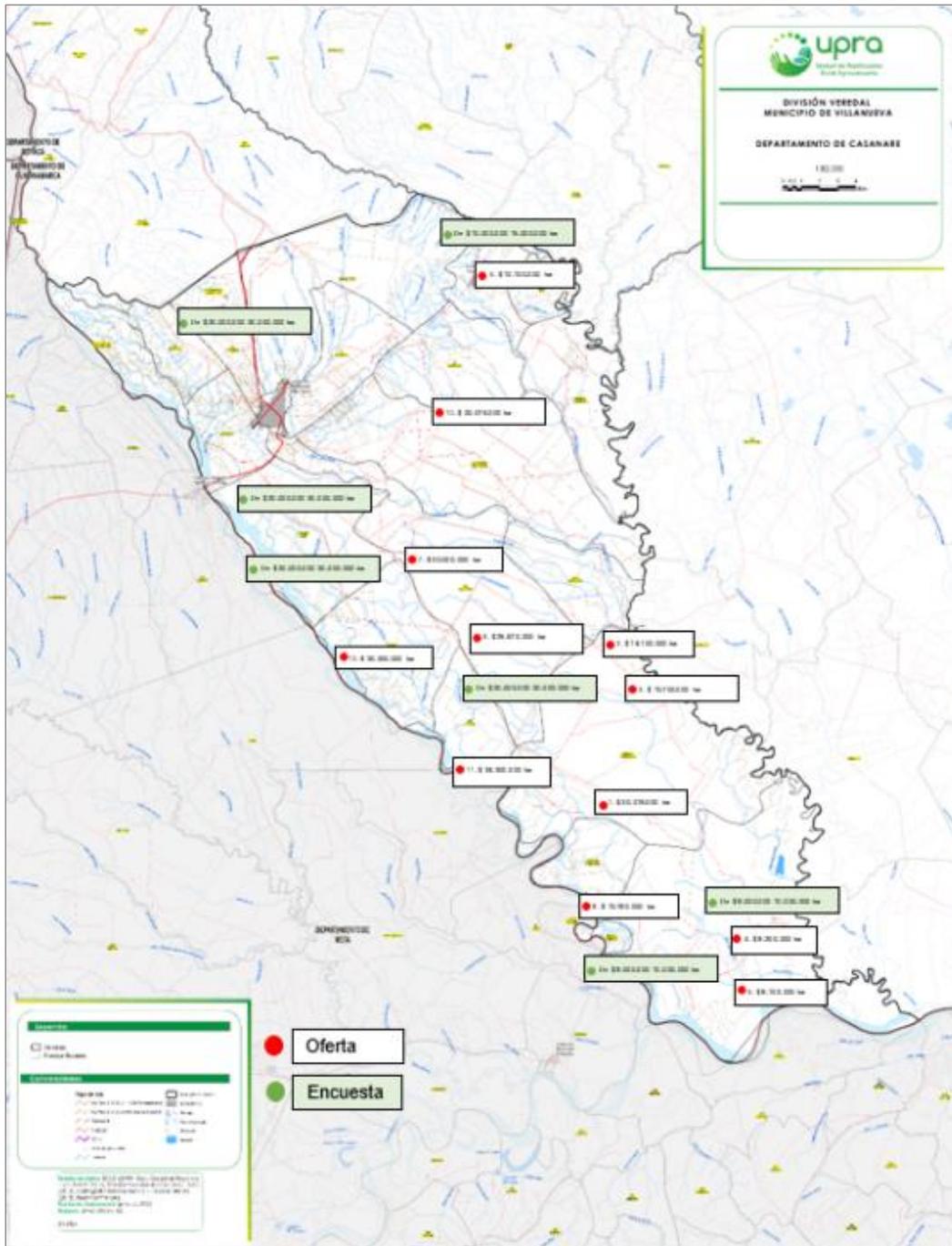


Fuente: UPR (2022).

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la figura 137.

Figura 137. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Villanueva



Fuente: UPRa (2022).

3.2.11 Nunchía

El municipio de Nunchía se localiza en la Orinoquia colombiana, en el norte del departamento de Casanare. Ocupa una extensión total de 1.171 km², de los cuales 5,7 km² pertenecen al área urbana y 1.165,3 km² al área rural. Se ubica entre los 5° 38' 09'' de latitud norte y 72° 11' 42'' de longitud oeste del meridiano de Greenwich, a una altura de 398 m s. n. m. y temperatura promedio anual de 26 °C.

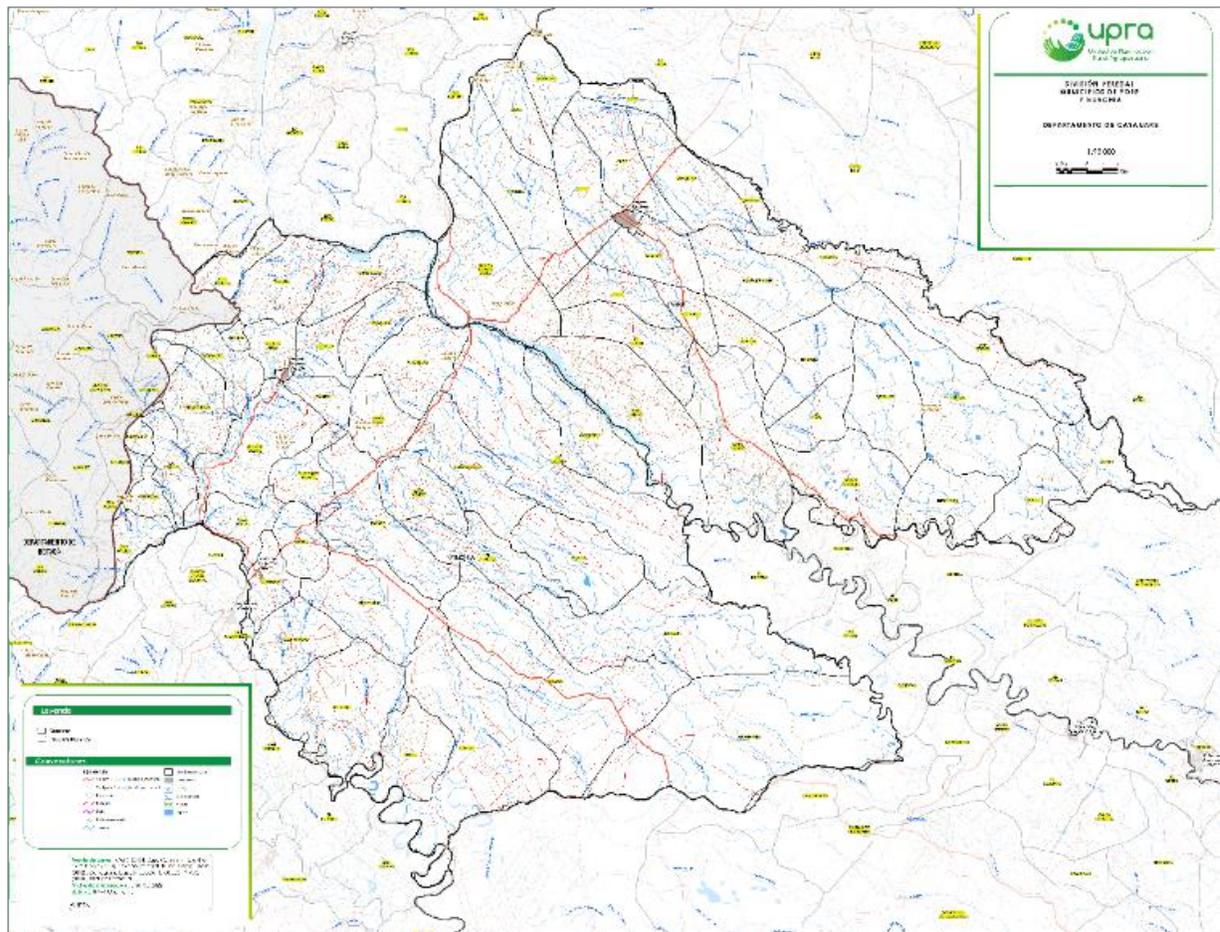
Los límites del municipio están definidos en el Decreto 870 del 13 de mayo de 1974, a través del cual se fijaron las divisiones político-administrativas, la entonces intendencia de Casanare. Estos se mantienen vigentes como departamento y para el municipio de Nunchía son: por el norte, con el municipio de Támara; por el oriente con los municipios de Pore y San Luis de Palenque; al sur con los municipios de San Luis de Palenque y Yopal; por el occidente con el departamento de Boyacá.

El municipio está conformado por tres centros poblados (La Yopalosa, El Pretexto y La Capilla) y 43 veredas, de las cuales ocho se encuentran en litigio con el departamento de Boyacá (Vijagual, Maguito, Palmarito, La Virgen, Buenavista, La Capilla, Pedregal y Puerto Payero), y presenta un conflicto con el municipio de San Luis de Palenque (vereda Sirivana).

La presencia de unidades de paisaje de montaña, piedemonte y sabana; las condiciones de humedad, temperatura, las características agrológicas de los suelos del municipio, las características hidrográficas en la región, la infraestructura de bienes y servicios, son algunos de los factores que hacen de Nunchía un municipio que deriva el desarrollo de su población de los ingresos que son generados por las actividades agropecuarias.



Figura 138. Ubicación de Nunchía



Fuente: UPRA (2022).

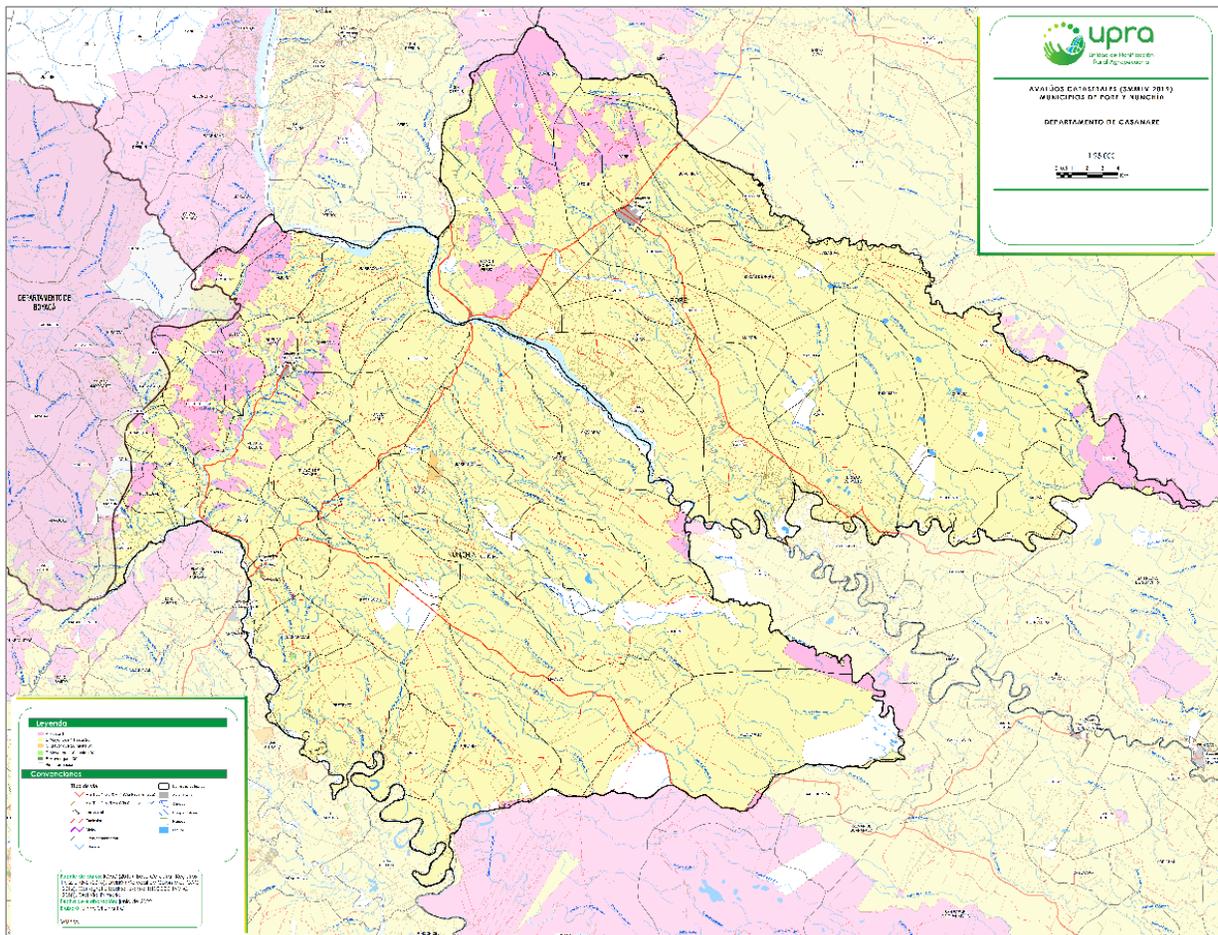
Las actividades agropecuarias se caracterizan por ser de menor escala en las zonas de montaña y piedemonte, donde han sido desarrolladas por pequeños y medianos productores, con un carácter primordialmente de autoconsumo, cuyos pequeños excedentes son comercializados a nivel local, sin que se genere un valor agregado destacable. En estas zonas los excedentes comercializables tienen que ver con la ganadería de ceba y el cultivo de café, donde los primeros se comercializan en finca y pesado, y los segundos con la Cooperativa de Támara.

En la zona plana y de sabana, las características de humedad y de los suelos han permitido el desarrollo de cultivos de arroz, de carácter agroindustrial, que son realizados por medianos y grandes productores en terrenos arrendados y propios, donde en estos últimos son en menor escala. La ganadería en estas zonas es soportada en grandes extensiones en áreas de sabana natural.

Las actividades industriales y de comercio en el municipio tienen diferentes escalas: las primeras se han instalado en el corredor suburbano e industrial de la Marginal de la Selva

donde hay secadoras y molinos de arroz de grandes dimensiones, y se proyecta como zona franca del departamento de Casanare. Las actividades comerciales son incipientes, y se limitan a la existencia de pequeñas tiendas, donde se pueden aprovisionar de algunos artículos del hogar, víveres y bebidas. El más importante desarrollo de comercio se encuentra en la vereda La Yopalosa, que por su ubicación en el eje de la vía presenta algunas ventajas competitivas para este tipo de actividad frente al casco urbano de Nunchía.

Figura 139. Avalúos catastrales de Nunchía



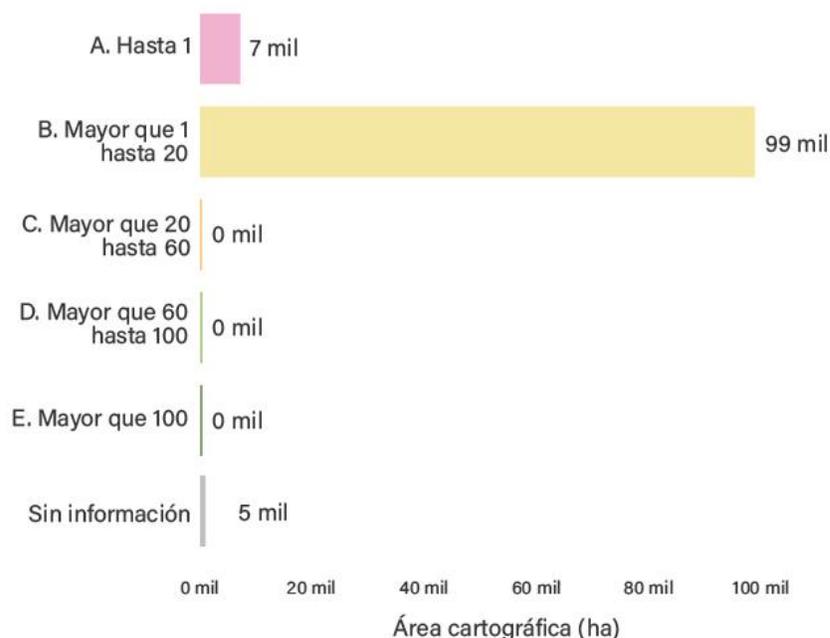
Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Nunchía cerca de 99.178 ha, que abarcan el 88,92 % del área total, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, localizadas a lo largo y ancho, con excepción de algunos parches, en mayor proporción, en el occidente y una pequeña proporción en el sector nororiental. Todos los sectores de Nunchía en este rango de avalúo catastral tienen comunicación terrestre por dos vías pavimentadas: la Marginal de la Selva y la vía

departamental La Nevera-Trinidad de donde se desprenden los diferentes ramales de vías terciarias, unos en afirmado que se adentran en el paisaje de montaña y la gran mayoría en terraplén que surcan el piedemonte y sabana inundable en todo tiempo.

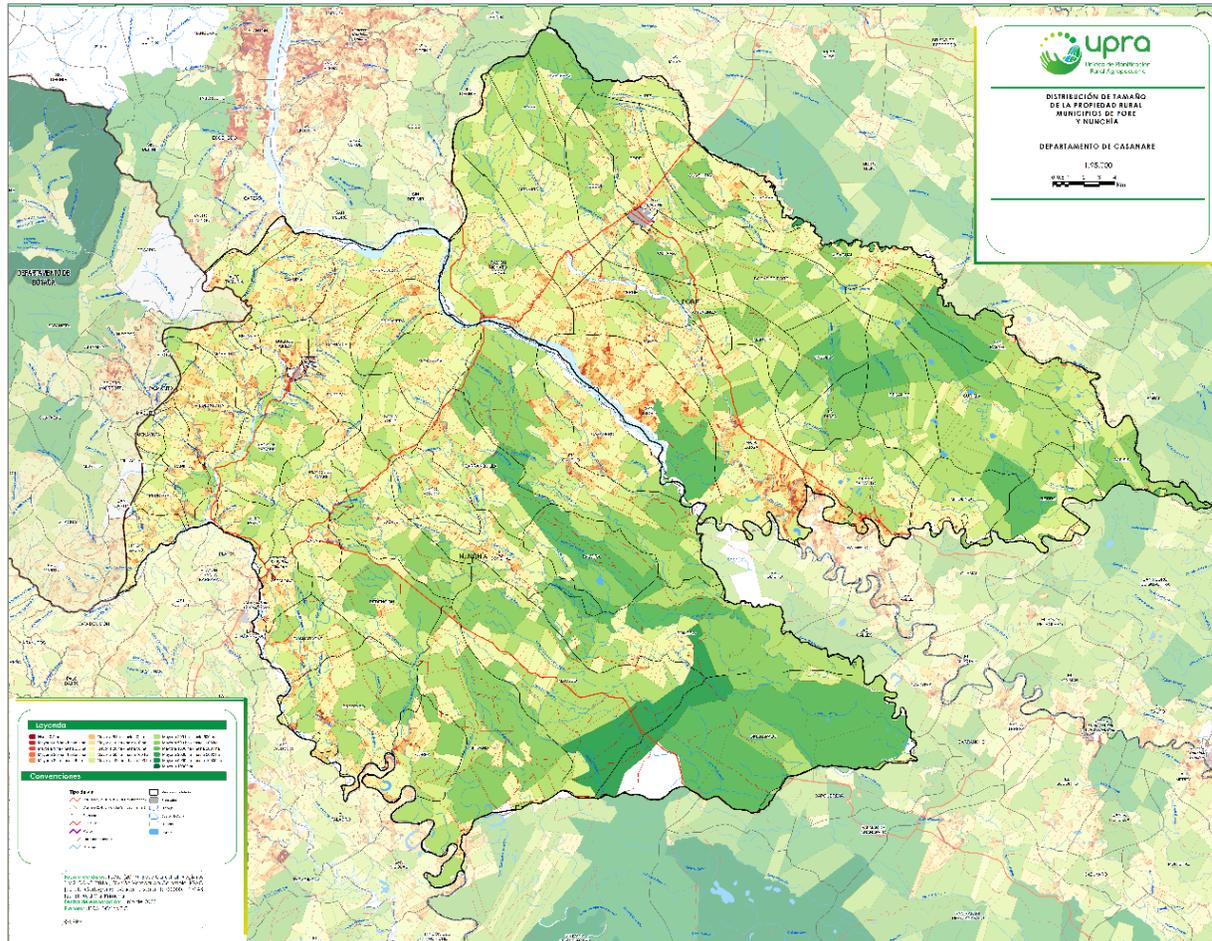
El otro rango importante del avalúo catastral es el que va hasta 1 SMMLV y que abarca aproximadamente 7.398 ha (6,63 %), localizadas en el occidente y el extremo nororiente del municipio, donde el primero se localiza en el paisaje de montaña y se integra al municipio y departamento por vías terciarias y en tramos cortos, que se desprenden de los dos costados de la vía La Yopalosa-Nunchía, y en tramos largos del costado occidental de la Marginal de la Selva, lo cual, sumado al primer rango, representa el 95,55 % del territorio municipal. En cuanto al área sin información catastral, en Nunchía se presenta tan solo el 4,29 %, con 4.780 ha localizadas principalmente en sectores central y oriental, y que coinciden con predios de rangos de mayor tamaño.

Figura 140. Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Nunchía



Fuente: UPRA (2022).

Figura 141. Tamaños prediales de Nunchía



Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio de Nunchía se encuentra en varios rangos, donde el que más área abarca es el mayor a 50 ha - hasta 100 ha, que tiene un 18,94 % del territorio (21.129); le sigue el que va de mayor a 200 ha - hasta 500 ha, con un 18,64 % (20.790); luego, el que va de mayor a 20 ha - hasta 50 ha, con un 14,67 % (16.368); el que va de mayor a 500 ha - hasta 1000 ha, con un 14,30 % (15.954); el que va de mayor a 100 ha - hasta 200 ha, con un 13,54 % (15.101); y el que va de mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha, con un 10,46 % (11.673). Sumados, estos rangos abarcan un 90,56 % del territorio municipal. Los dos primeros rangos de mayor extensión están distribuidos en el occidente, centro y suroriente del municipio, en los paisajes de montaña, piedemonte y llanura de desborde de los ríos Pauto y Guachiría. Aquellos cuya extensión de cada predio es mayor a 1.000 ha, se localizan en el norte-centro y nororiente del municipio. Los rangos que van de menor a 0,5 - hasta 5 ha tienen cada uno menos del 1 % de la extensión del territorio y suman un 0,55 % con 613,47 ha.

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. Nunchía, comparado con los demás municipios del norte del departamento de Casanare, tiene menores tiempos de desplazamiento desde Yopal, como ciudad referencia de más de 25.000 habitantes de esta medida, lo cual supone una buena red vial que lo conecta con los centros de mercadeo. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) hasta Nunchía, están entre menos de 1 hora y hasta 3 horas, donde la primera cubre 30.952 ha (27,95 %) y se localiza sobre las vías pavimentadas a saber: la Marginal de la Selva; La Yopalosa-Nunchía, con mayores anchos de influencia, y La Nevera-Guanapalo, con menores ancho de influencia y hasta llegar a los límites del municipio de San Luis de Palenque. El siguiente rango, entre 1 y 2 horas, que cubre 68.652 ha (62 %) del municipio, se localiza en tierras del occidente, centro y suroriente; y el último rango, entre 2 y 3 horas, se ubica en los extremos nororiente y suroriente, contiguo a los anteriores, pero con mayores dificultades de desplazamiento por el estado de mantenimiento de las vías.

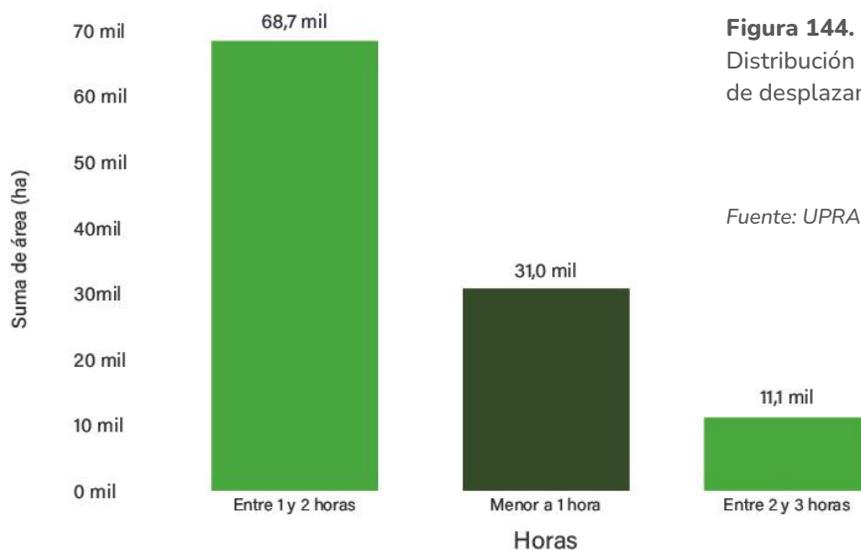
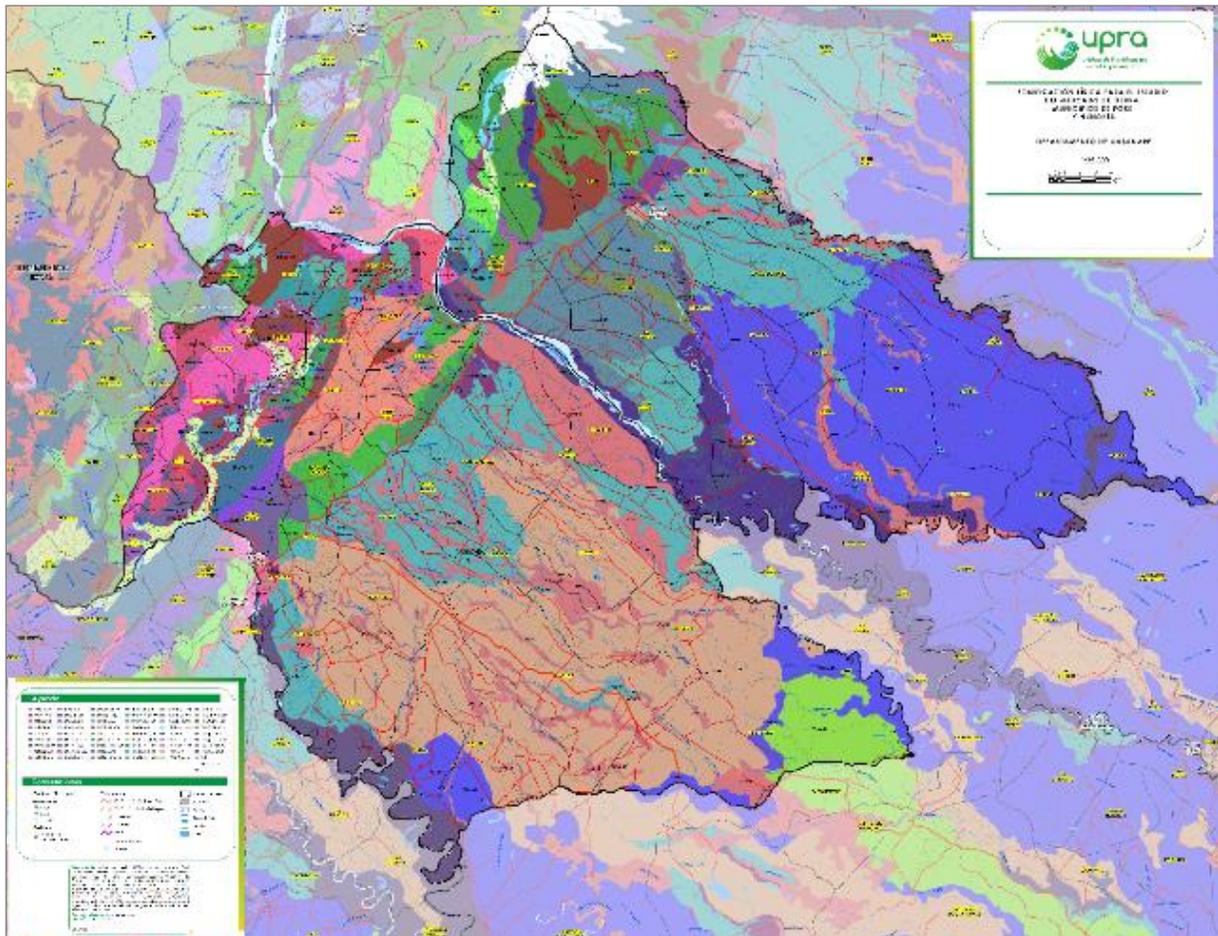


Figura 144.
Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Nunchía

Fuente: UPRA (2022).

Figura 145. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Nunchía



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Nunchía predomina la clase 11 (51.720 ha) que unida a la clase 10 (580 ha) conforman el grupo de tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala, y que corresponde al 47,93 % del territorio de Nunchía, localizándose, en mayor proporción, en la zona centro y oriente sobre el paisaje de sabana inundable. Seguido a

este grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular, y de regular a mala calidad, está el grupo de calidades de 7 a 9, y que ocupan una extensión de 49.250 ha (45,14 %), principalmente en los paisajes de piedemonte y montaña. Por último, está el grupo de tierras con calificativo de buena (clase 3), moderadamente buena a mediana (clase 5) y de mediana calidad (clase 6), con una extensión de 5.240 ha, ocupan 4,80 % del territorio municipal y se localizan principalmente en las vegas de los ríos Pauto y Tocaría.

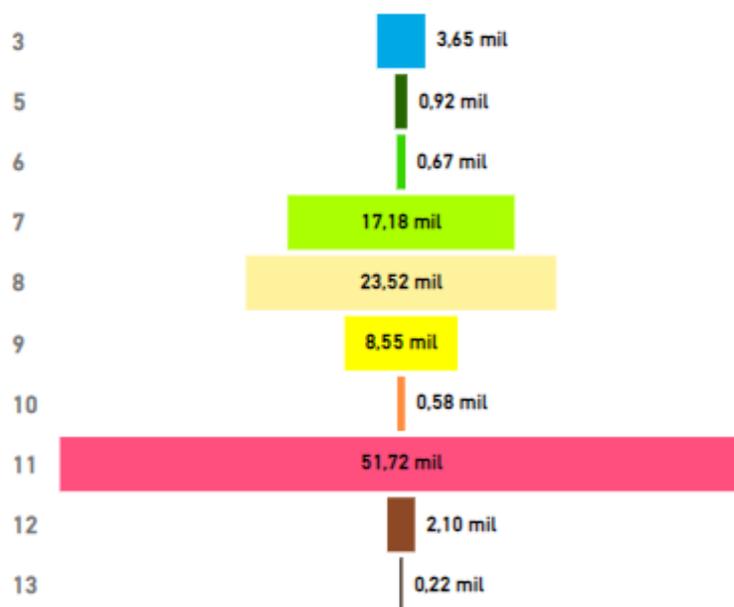


Figura 146.
Clases de tierra en Nunchía

Fuente: UPRA (2022).

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados y consultados, se encontraron dieciséis ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para algunas de las zonas analizadas, con lo cual se pudo determinar el rango de cada polígono establecido.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron dieciséis encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y la realización de entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, como los profesionales y técnicos de la Secretaría de Planeación, Obras y Productivo, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 147 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación sobre mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 147.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos y de la investigación de mercado inmobiliario se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. El resultado de este proceso se muestra en la figura 147.

Figura 147. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas especializadas en Nunchía



Fuente: UPRA (2022).

3.2.12 San Luis de Palenque¹

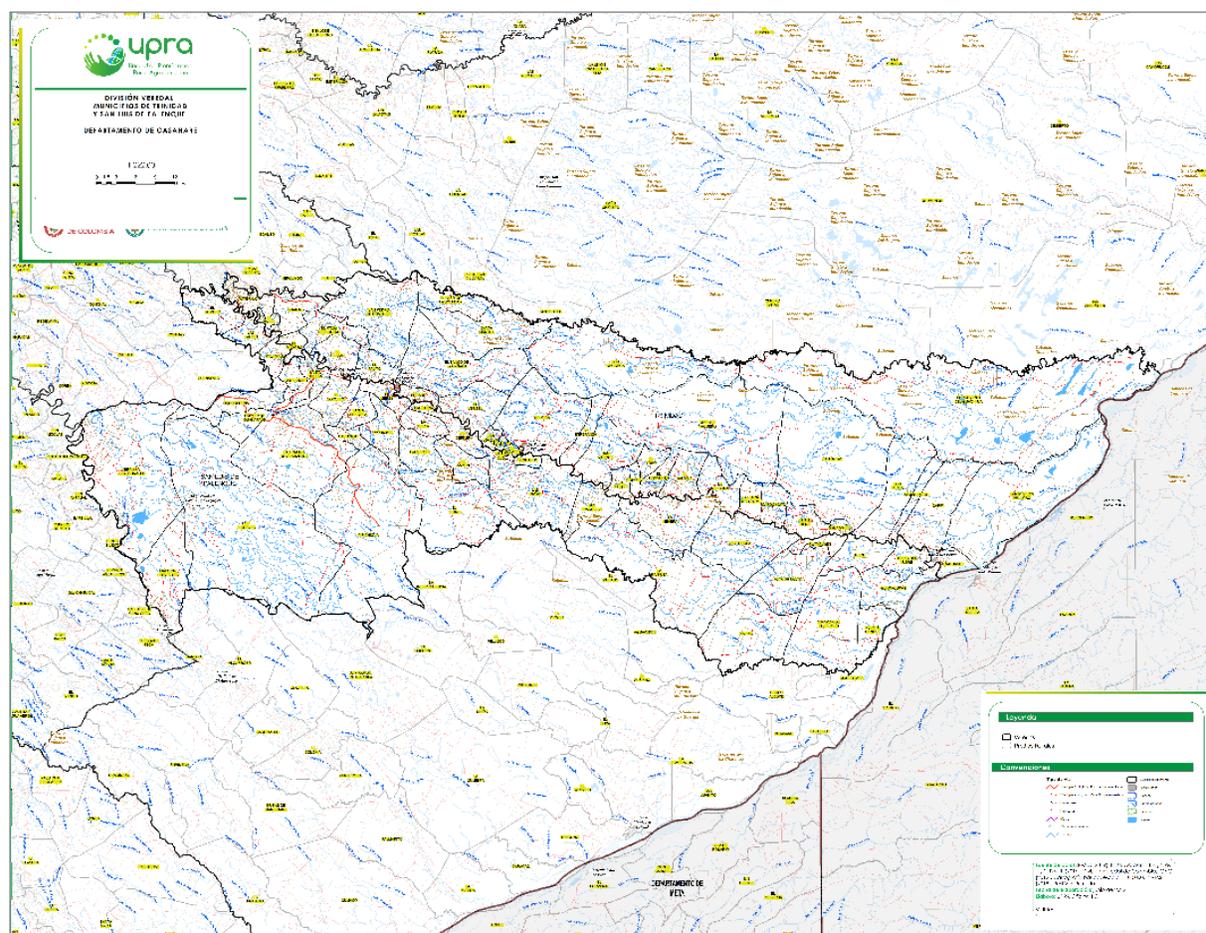
El municipio San Luis de Palenque forma parte de los 19 municipios del departamento de Casanare, y se localiza en los 5° 24' latitud norte, y 71° 43' longitud oriental. Posee una temperatura promedio de 28 °C y su extensión es de 2.969 km². Su área urbana está ubicada en el centro del departamento, a 102 km de Yopal, y a 446 km de Bogotá. Su jurisdicción tiene una extensión de 3.052 km², equivalentes a un 6,82 % de la superficie total del departamento y distribuidos en nueve barrios que conforman el área urbana y 42 veredas que completan su jurisdicción. Limita al norte con el río Pauto y los municipios de Trinidad y Pore; por el sur con el municipio de Orocué; al oriente con el río Meta y el departamento del Vichada, y al occidente con los municipios de Yopal y Nunchía.

¹ Alcaldía de San Luis de Palenque (2021).

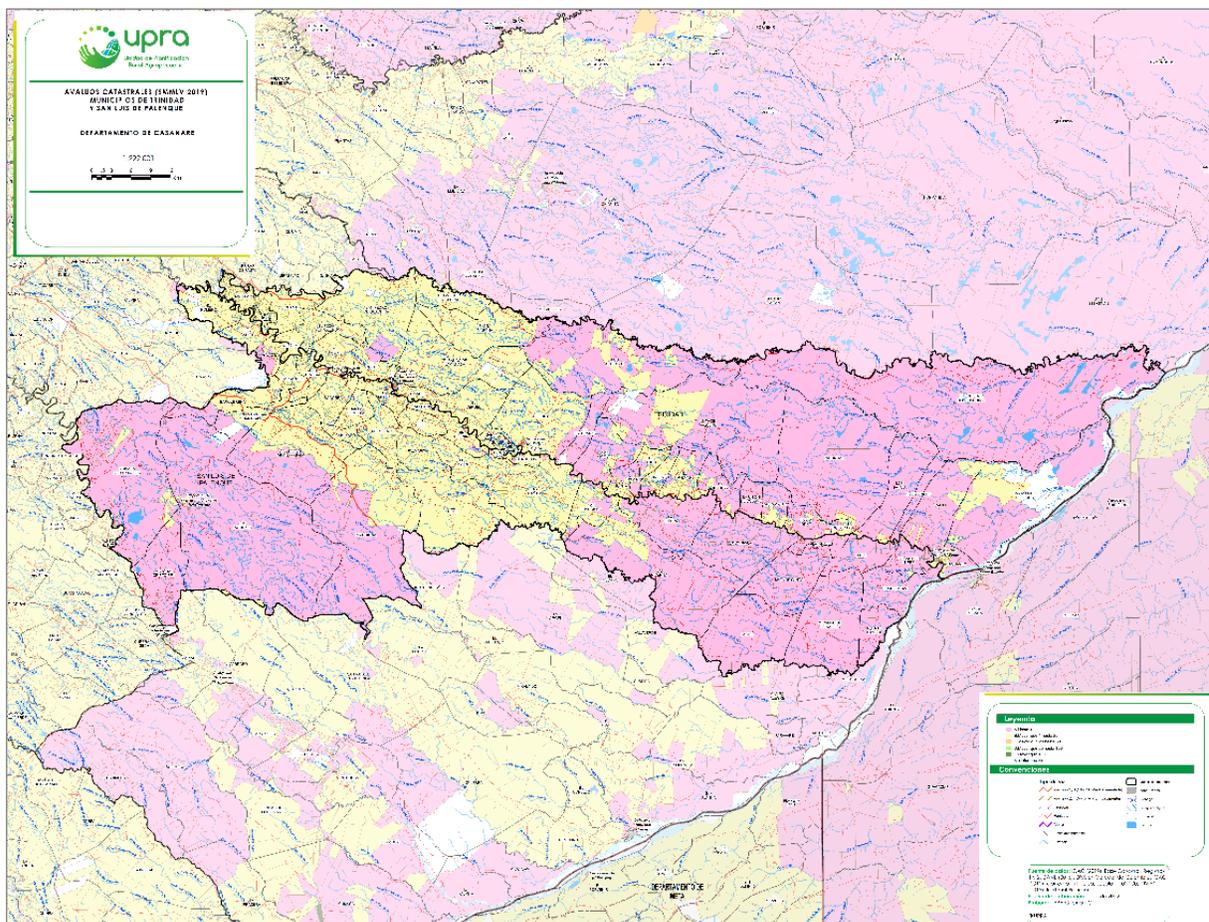
El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por el Decreto Nacional 870 de 1974, donde el suelo rural está dividido políticamente en 42 veredas, la mayoría de ellas localizadas en áreas de sabana inundable de los ríos Pauto y Meta, lo cual dificulta su articulación funcional con la cabecera municipal.

El municipio presenta un grado de concentración de viviendas y población en tres centros poblados rurales: Miramar de Guanapalo, Jagüeyes del Güirripa y Palmar de Guanapalo.

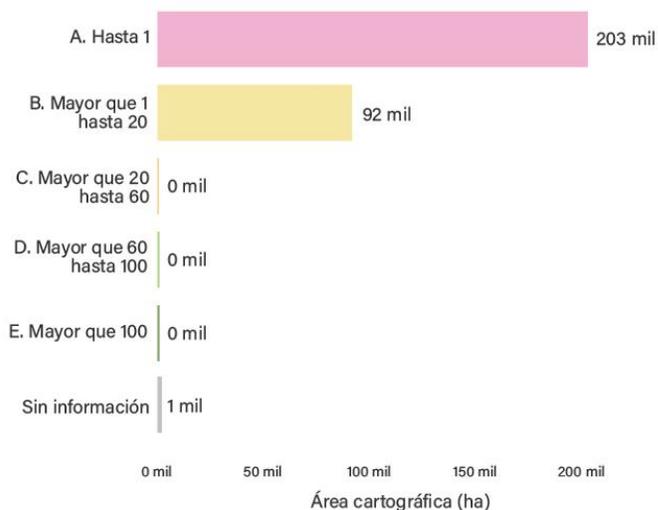
Figura 148. Ubicación de San Luis de Palenque



Fuente: UPRA (2022).



La economía de San Luis de Palenque (Municipio de San Luis de Palenque, 2008) presenta un fuerte desarrollo en el sector primario (ganadería y agricultura). El municipio tiene vocación agropecuaria y sustenta su economía en la ganadería; donde la agricultura de manera comercial se ha venido intensificando en grandes proporciones en los últimos



▲ **Figura 149.**
Avalúos catastrales de San Luis de Palenque

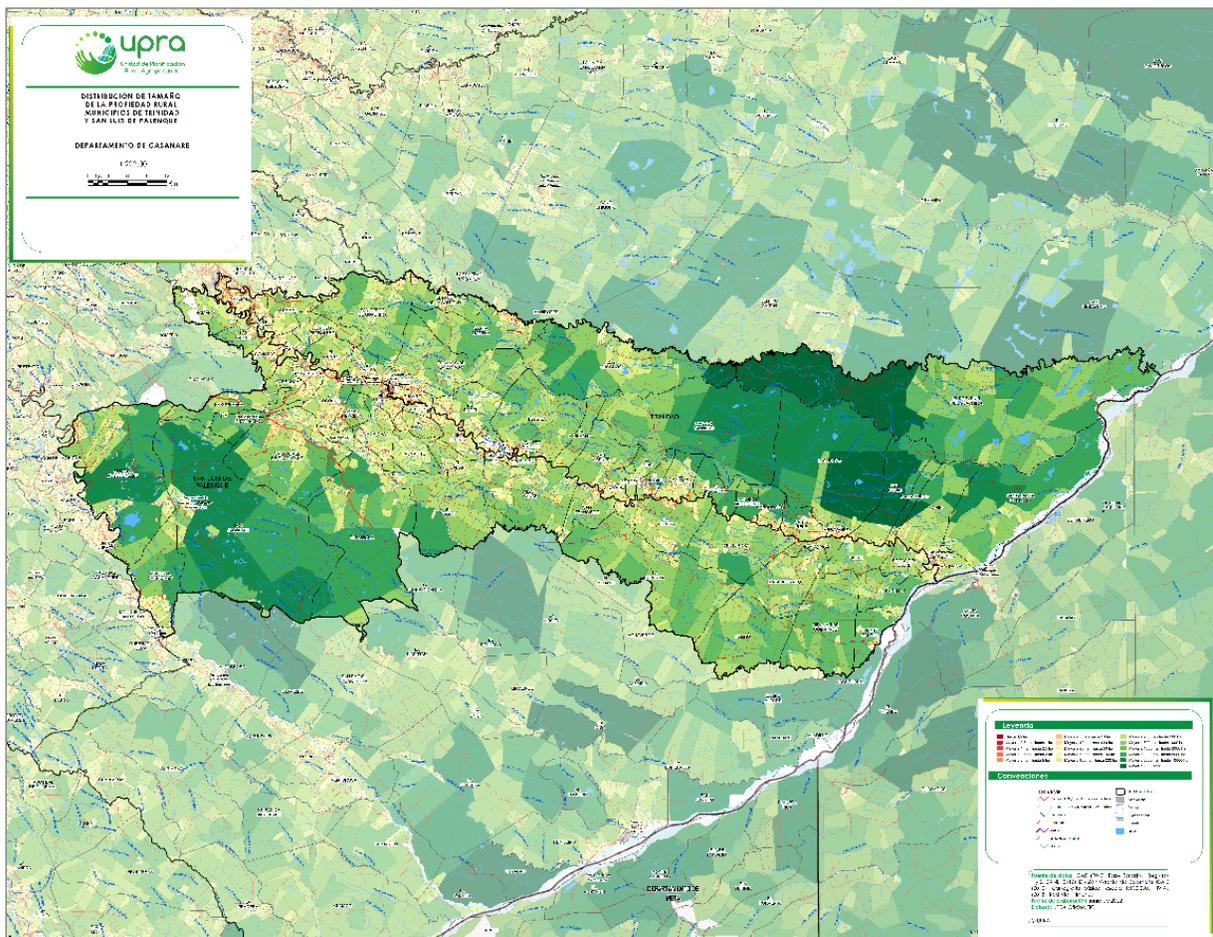
◀ **Figura 150.**
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en San Luis de Palenque

Fuente: UPRA (2022).

diez años representados en el cultivo de arroz seco. Los suelos de mejores condiciones para la producción están ubicados a lo largo de la ribera del río Pauto. Existen algunos pozos petroleros localizados en la zona oriental que contribuyen a generar recursos para adelantar obras en beneficio de las comunidades, como el arreglo y mantenimiento de las vías y ofrecer oportunidades de empleo en los procesos de explotación petrolera.

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en San Luis de Palenque cerca de 202.579 ha, que abarcan dos terceras partes (68,49 %) del área total del municipio, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en el occidente y oriente del municipio, donde está una de las zonas menos integradas, vía terrestre, del municipio y donde se llega con muchas dificultades en la mayor parte del año.

Figura 151. Tamaños prediales de San Luis de Palenque (con Trinidad)

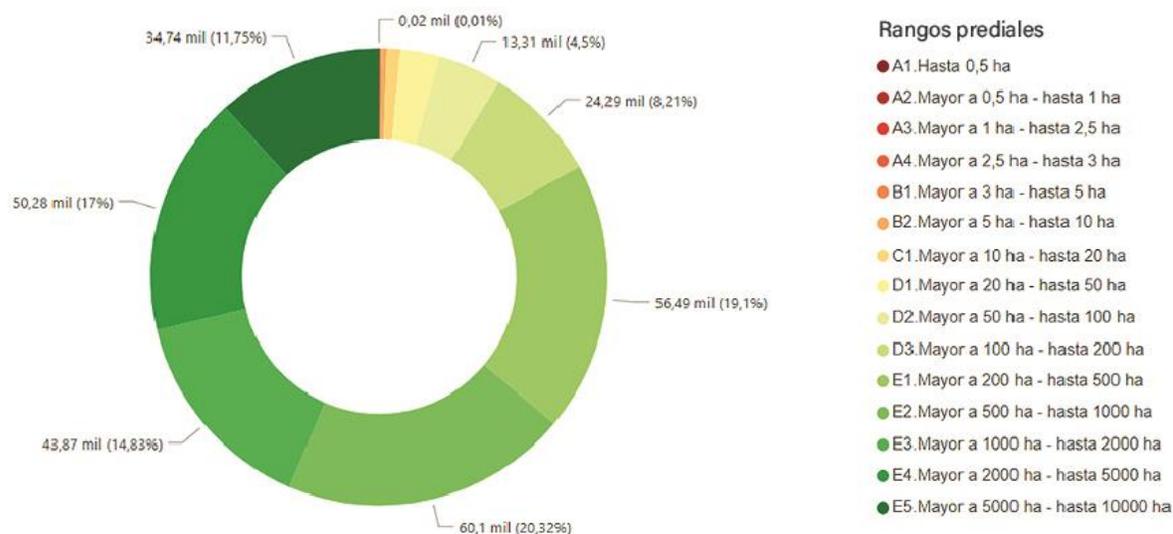


Fuente: UPRA (2022).

Así mismo, el otro rango importante del avalúo catastral en San Luis de Palenque es el que va de 1 - hasta 20 SMMLV, que cobija aproximadamente 92.069 ha localizadas en el centro del municipio y que comprenden su zona más integrada al departamento y la región por dos vías departamentales. Esto, sumado al primer rango, abarcan el 99,62 % del territorio municipal. En cuanto al área sin información catastral, en San Luis de Palenque se presenta tan solo el 0,35% con 1.033 ha, distribuidas en dos pequeños parches en el territorio municipal.

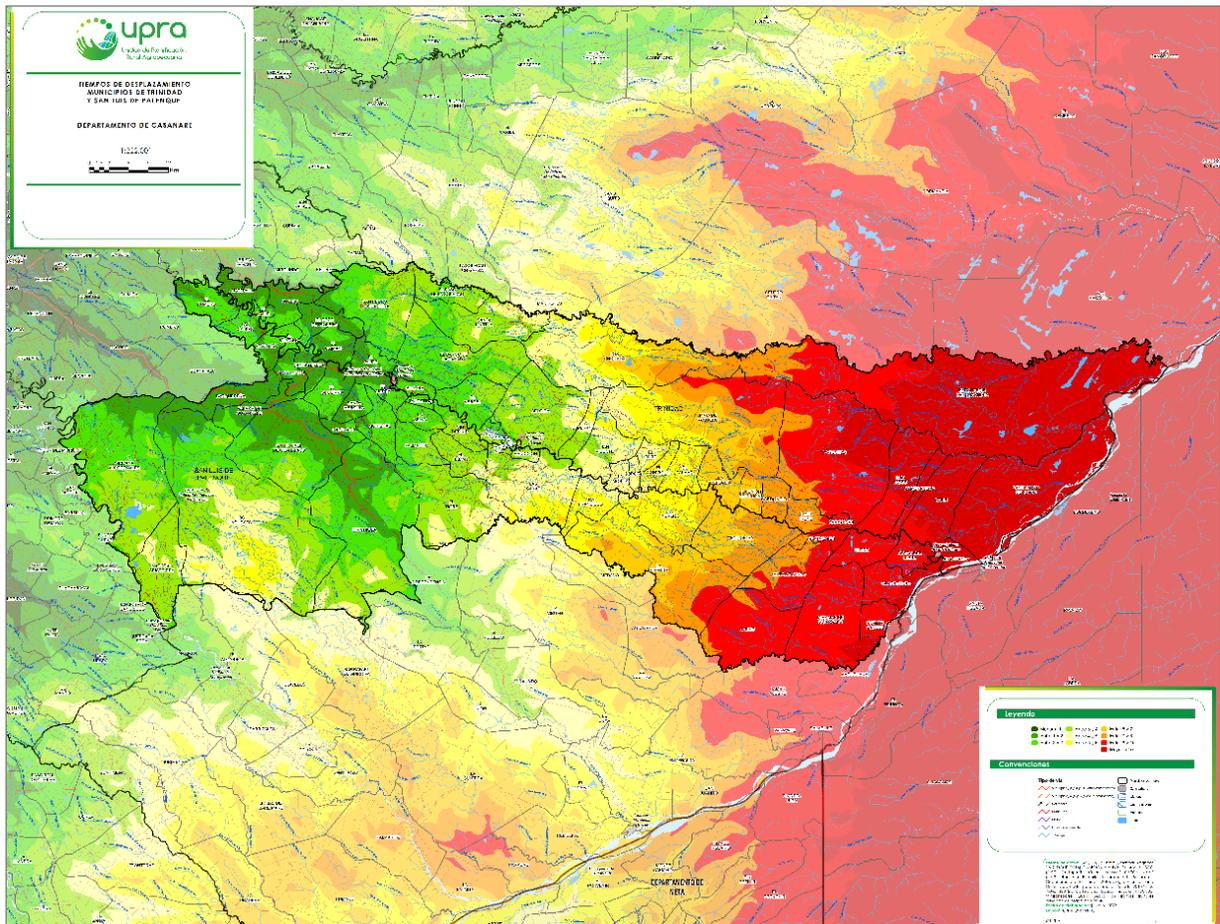
La distribución de tamaño de la propiedad rural en San Luis de Palenque se encuentra en varios rangos, donde el que más área del municipio abarca es el de mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha, que tiene un 20,32 % del territorio (60.098 ha), le sigue el que va de mayor a 200 ha - hasta 500 ha con un 19,10 % (56.486 ha); el que va de mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha con un 17 % (50.278 ha); y, el que va de mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha con un 14,83 % (43.872 ha), los cuales sumados dan un 71,25 % del territorio municipal. El rango de mayores ha, que va de mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha, abarca un 11,75 % con 34.742 ha y se localiza en el suroccidente del municipio, vereda Jagüeyes del Güirripa. Los rangos que van de menos de 0,5 ha - hasta 20 ha tienen cada uno menos del 1 % de la extensión del territorio y suman un 1,5 % con 4.442 ha.

Figura 152. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en San Luis de Palenque



Fuente: UPRA (2022).

Figura 153. Tiempos de desplazamiento – isócronas en San Luis de Palenque



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. La mayoría del territorio de San Luis de Palenque, comparado con Trinidad, tiene menores tiempos de desplazamiento desde Yopal como ciudad referencia de esta medida, lo que supone una mayor y mejor red vial que este municipio vecino. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) para San Luis de Palenque están entre 1 y 11 horas donde la primera cubre 38.856 ha y la última 4.649 ha del territorio del municipio. Los rangos de desplazamiento que cubren mayor extensión territorial del municipio (56,72 %) son los que están entre 1 y 4 horas con 169.661 ha, localizadas en el noroccidente del municipio y alrededor de las dos vías pavimentadas que comunican a San Luis con Yopal y Orocué y con Trinidad-Pore. De manera consecutiva, se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre una hasta más de 10 horas, de occidente a oriente, y desde límites con el municipio de Nunchía hasta el río Meta, al

oriente del municipio y con límites con el departamento del Vichada, donde está la zona con mayor desintegración del municipio con los centros de mercado, localizados en Yopal, Villavicencio y Bogotá, con una extensión de 26.222 ha.

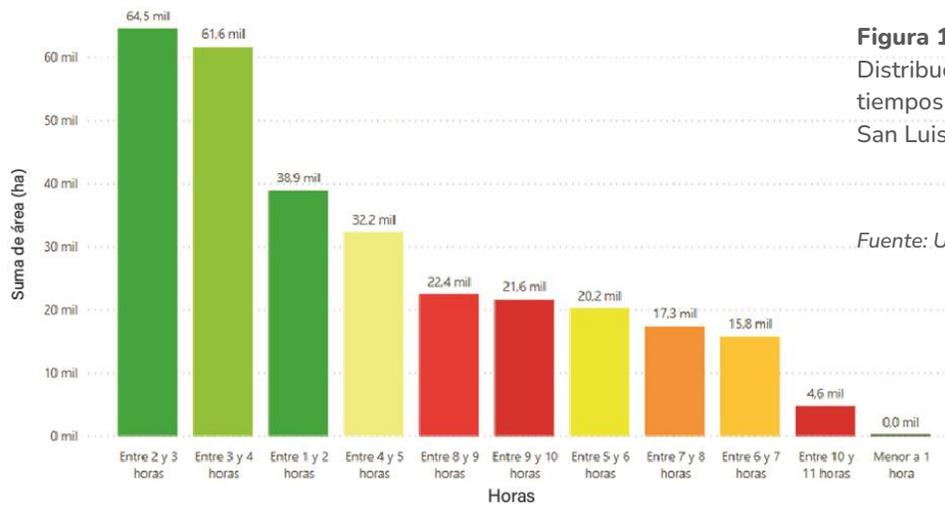
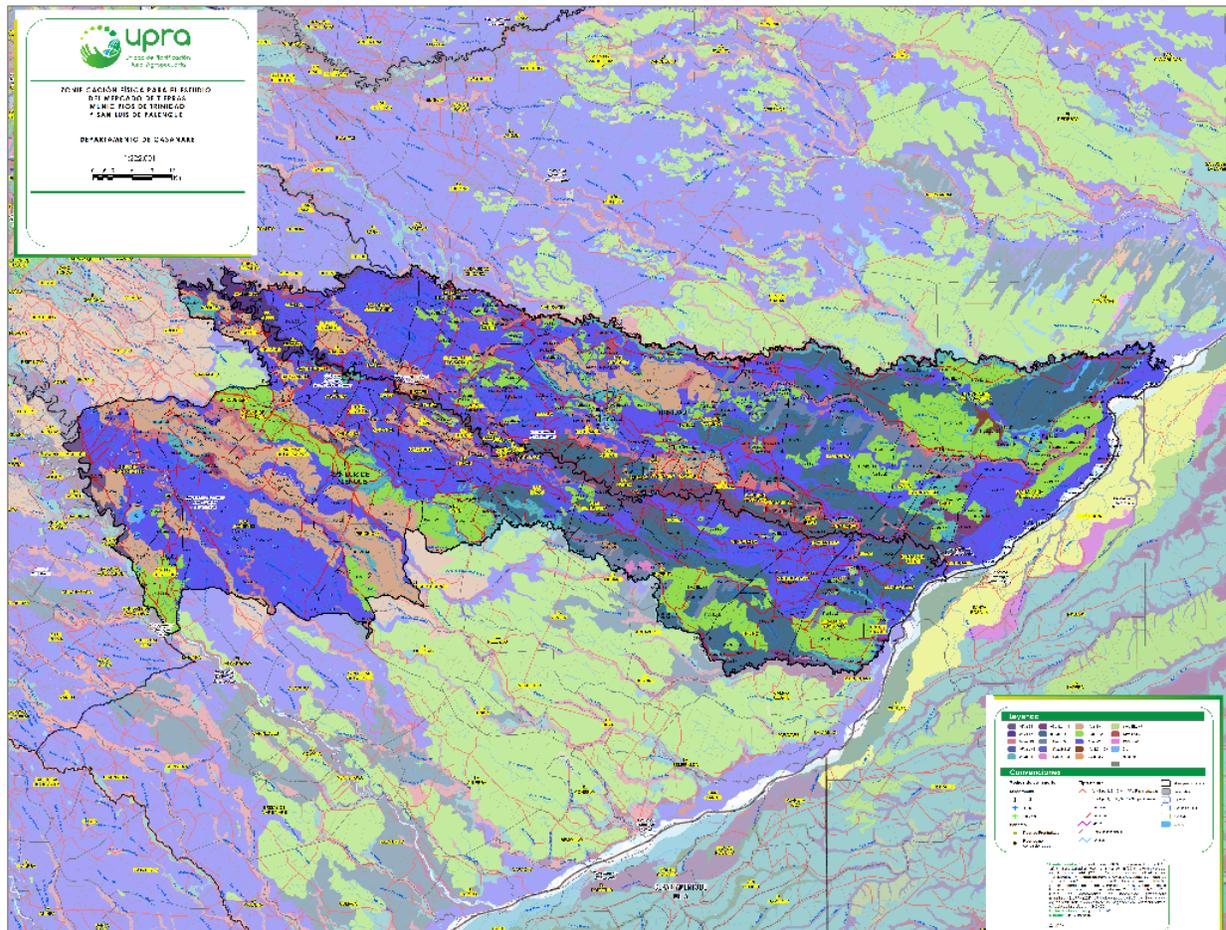


Figura 154.

Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en San Luis de Palenque

Fuente: UPRA (2022).

Figura 155. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en San Luis de Palenque



La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En San Luis de Palenque predomina la clase 11 (219.850 ha) que son tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala, que corresponden al 73,50 % del municipio, ubicadas y distribuidas en todo el territorio del municipio y sobre el paisaje de sabana inundable. Seguido a este grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular y de regular a mala calidad, está el grupo 3 de calidades de 7 a 9 y que ocupan una extensión de 59.630 ha, también localizadas en el paisaje de sabana inundable y en la llanura de desborde del río Meta. Por último, se tiene el grupo de tierras con calificativo de buena (clase 3) y de mediana a regular calidad (clase 6) que tienen una extensión de 14.230 ha y ocupan el 4,76 % del territorio municipal y se localizan, en su mayoría, en las vegas de los ríos Pauto, Tocaría y Cravo Sur.

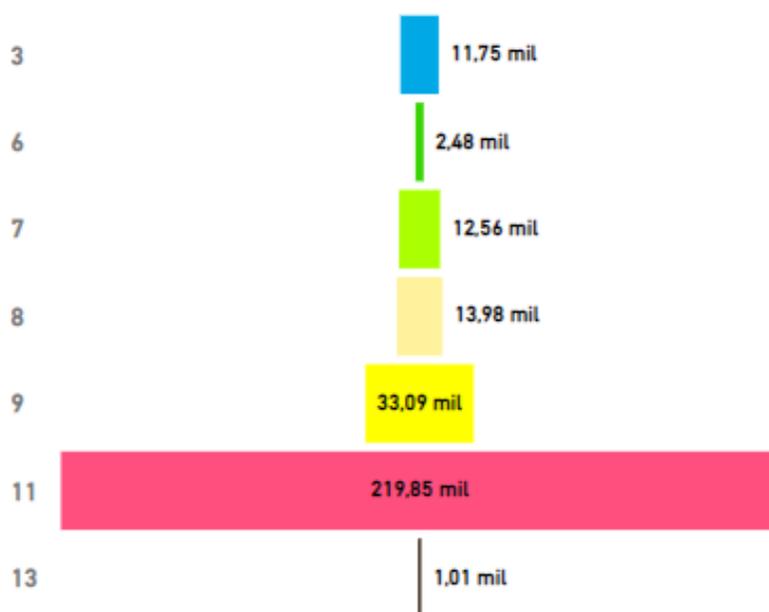


Figura 156.
Clases de tierra en San Luis de Palenque

Fuente: UPRA (2022).

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados y consultados, se encontraron nueve ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para cada zona analizada, con lo cual se pudo determinar el rango de cada polígono establecido.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron trece encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 157 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Investigación de mercado inmobiliario

Se realizó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 157.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. Este ejercicio y sus resultados también se muestran en la figura 157.

Figura 157. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en San Luis de Palenque



Fuente: UPRA (2022).

3.2.13 Pore²

El municipio de Pore se encuentra ubicado a 5° 43´ latitud norte y 72° 00´ longitud occidental; con altitud de 250 m s. n. m.; temperatura entre 22 °C y 27 °C, y una extensión de 780,37 km². Geográficamente se localiza en la zona norte del Casanare, a 71 kilómetros del municipio de Yopal, y a 412 kilómetros de Bogotá por la vía Marginal de la Selva.

Los límites de Pore se encuentran definidos en el Decreto 870 del 13 de mayo de 1974, a través del cual se fijaron los límites de los diferentes municipios en que se dividía la entonces intendencia de Casanare, y que se mantienen vigentes como departamento y que para el municipio son: por el norte con el municipio de Paz de Ariporo, donde el río Guachiría es el límite natural; al sur con Nunchía y San Luis de Palenque; por el occidente con el municipio de Támara, y por el oriente con Trinidad y San Luis de Palenque.

La división político-administrativa actual de Pore, en su área rural, está compuesta por 3 centros poblados (Miralindo, El Banco, La Plata) y 25 veredas que se ubican en dirección noroccidental a suroriental en los tres paisajes fisiográficos presentes en el municipio.

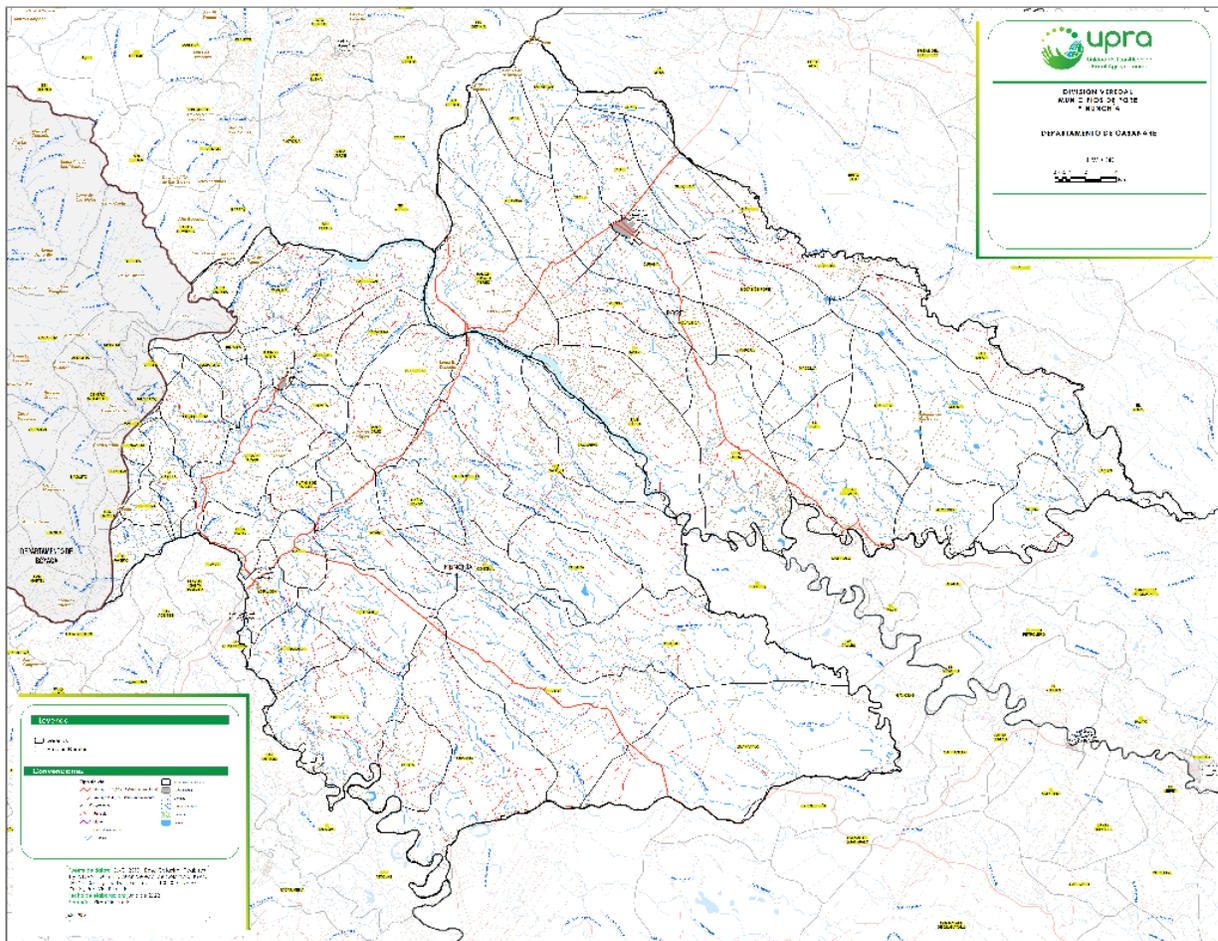
Pore se caracteriza por tener extensiones de tierra con características fisiográficas propias de colinas, piedemonte y sabana inundable que fundamentan su producción agropecuaria, desarrollando el sector agrícola tradicional con cultivos como el maíz, el plátano y la yuca, e



² Municipio de Pore (2019).

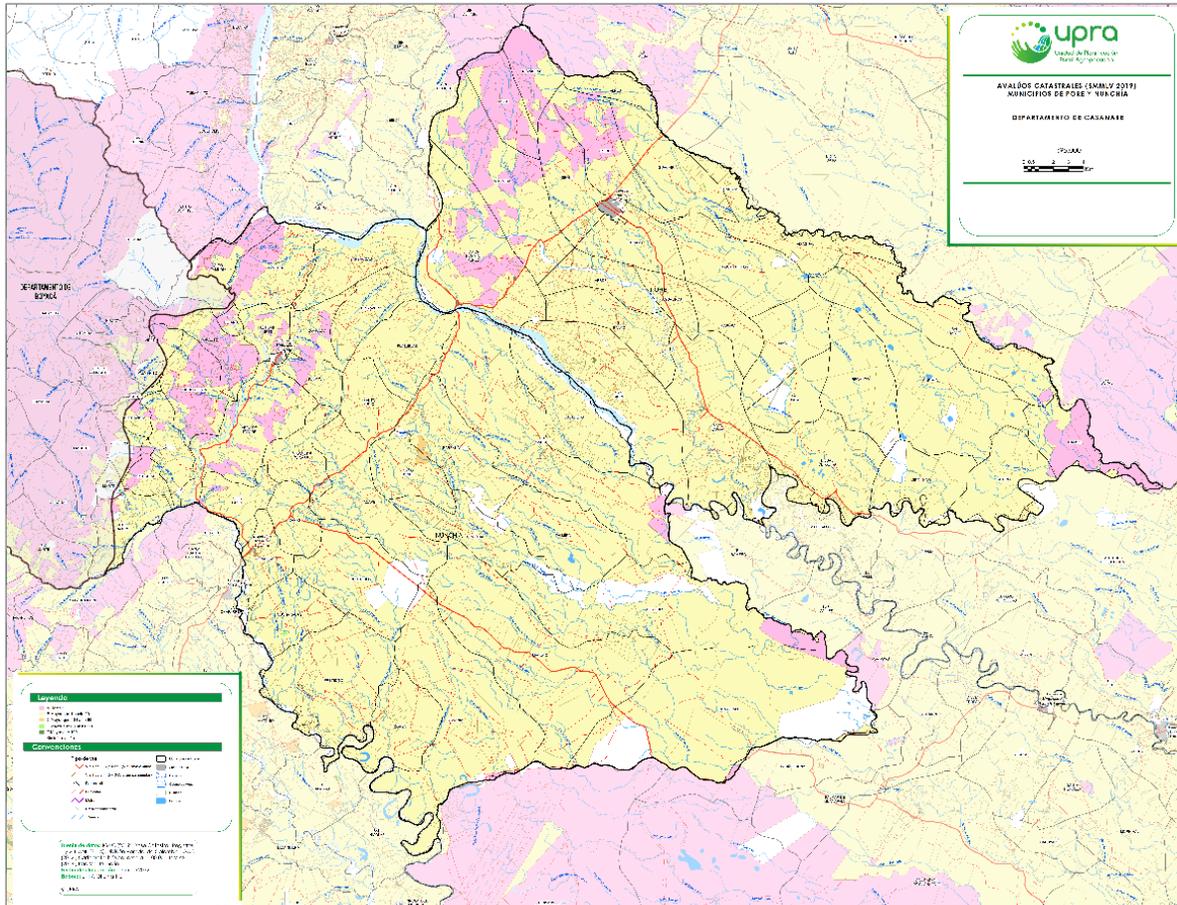
incursionando en cultivos tecnificados, especialmente arroz y plátano, donde el primero es de secano y riego, con algunas medidas implementadas como canales de riego y el manejo tecnificado de los terrenos. Sin embargo, la ganadería bovina es la que abandera la economía del municipio especialmente en la actividad de cría y levante (zona de sabana) y la actividad de ceba de animales machos y hembras de desecho (zona de piedemonte y de vega de los ríos).

Figura 158. Ubicación de Pore

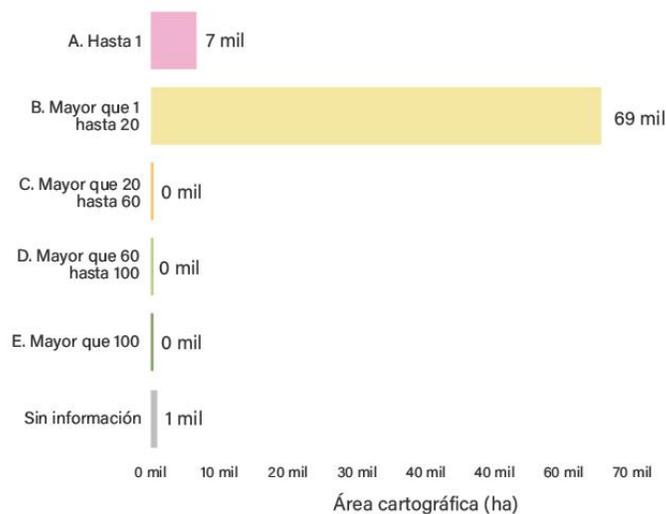


Fuente: UPRA, (2022)

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Pore cerca de 65.678 ha, que abarcan el 88,75 % del área total del municipio, se encuentran en el rango mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, localizadas a lo largo y ancho del municipio, con excepción de algunos parches, en mayor proporción, en el occidente y una pequeña proporción en el ápice oriental de Pore. Todos los sectores de Pore en este rango de avalúo catastral tienen comunicación terrestre por dos vías pavimentadas: la Marginal de la Selva y la departamental Pore-Trinidad, de donde se desprenden los diferentes ramales de vías terciarias, unos pocos en afirmado y la gran mayoría en terraplén que surcan la sabana inundable en todo tiempo.



El otro rango importante del avalúo catastral en Pore es el que va hasta 1 SMMLV y que abarca aproximadamente 6.879 ha (9,29 %), localizadas en el noroccidente y en el extremo suroriental del municipio, donde el primero se ubica en el paisaje de colinas y en la zona de reserva forestal Cerro Zamaricote, declarado como tal por la Asamblea del Departamento de Casanare y que se integra al municipio y departamento por vías terciarias que se desprenden del costado occidental



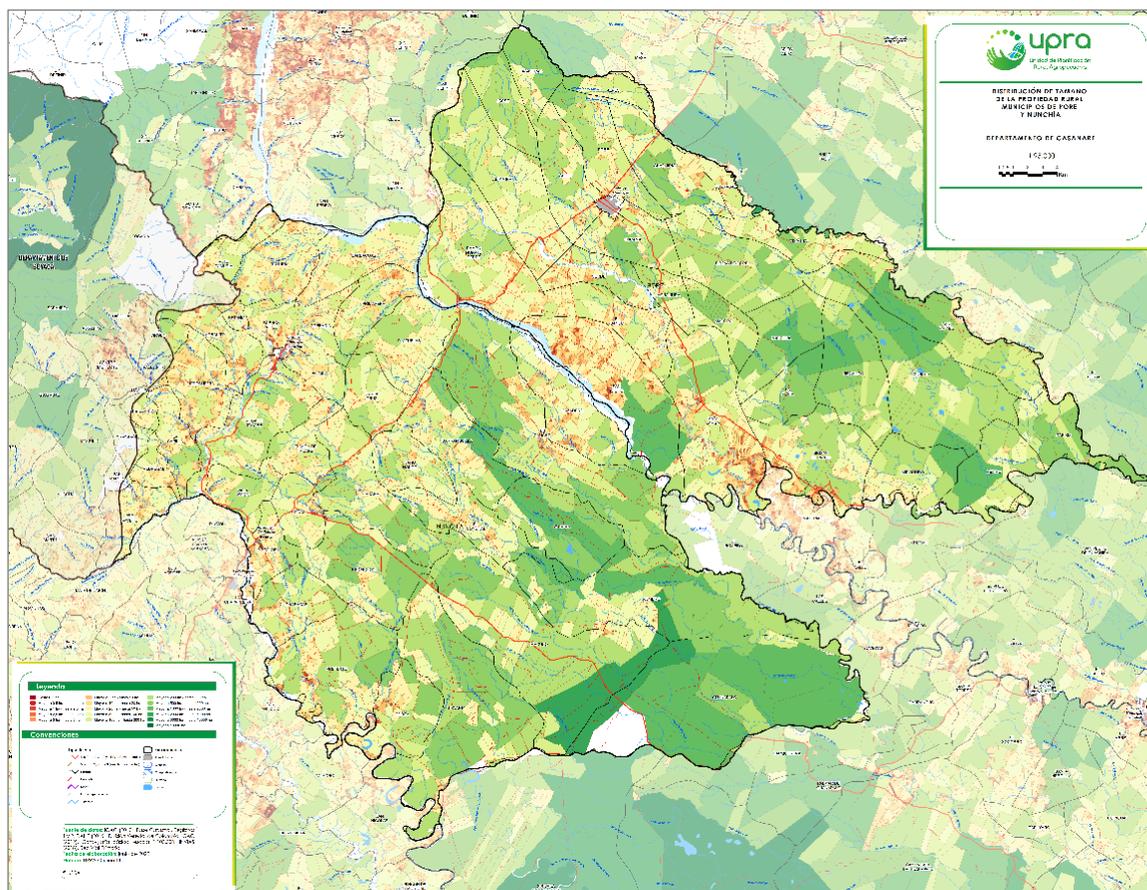
▲ **Figura 159.**
Avalúos catastrales Pore

◀ **Figura 160.**
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Pore

Fuente: UPRA (2022).

de la Marginal de la Selva, lo cual, sumado al primer rango, abarcan el 98,04 % del territorio municipal. En cuanto al área sin información catastral, en Pore se presenta tan solo el 1,85 % con 1.369 ha, localizadas principalmente en tres sectores del suroriente del municipio.

Figura 161. Tamaños prediales de Pore



Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio se encuentra distribuida en varios rangos, donde el que más área del municipio abarca es el de mayor a 200 ha - hasta 500 ha que tiene un 23,15 % del territorio (17.131 ha); le sigue el que va de mayor a 100 ha - hasta 200 ha con un 19,81 % (14.660 ha); luego el que va de mayor a 50 ha - hasta 100 ha con un 18,57 % (13.739 ha); el que va de mayor a 20 ha - hasta 50 ha con un 11,67 %, y el que va de mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha con un 7,46 %, los cuales sumados abarcan un 93,06 % del territorio municipal. Los rangos mayores se localizan en el suroriente del municipio, veredas San Isidro, Macolla, Regalito, La Plata, Curimia, San Rafael, Retiro, Miralindo, entre otras. Los rangos que van de menor de 0,5 ha - hasta 5 ha, tienen cada uno menos del 1 % de la extensión del territorio y suman un 1,05 % con 778.3 ha.

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. Pore, que, comparado con los demás municipios de sabana del norte de Casanare, tiene menores tiempos de desplazamiento desde Yopal, como ciudad referencia de más de 25.000 habitantes de esta medida, debe tener una buena red vial que lo conecta con los centros de mercadeo. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) para Pore están entre menos de 1 y hasta 5 horas, donde la primera cobija 7.484 ha y se localiza sobre la Marginal de la Selva y el 50 % del recorrido en el municipio de la vía pavimentada Pore-Trinidad, y la última tan solo 1.287 ha localizadas en el extremo nororiental del territorio del municipio. El rango de desplazamiento que cobija mayor extensión territorial del municipio (59,10%) es el que está entre 1 y 2 horas con 46.133 ha, localizadas, en mayor parte, en el centro y suroriente del municipio. El otro rango de importancia, por su extensión territorial tiene que ver con el tiempo de desplazamiento entre 2 y 3 horas con un 20,45 % (15.965 ha) y que está contiguo al de mayor extensión y se localiza en los extremos noroccidental y nororiental del municipio. Contiguo al anterior rango y ubicado en el extremo nororiental del municipio se localiza el rango entre 3 y hasta 4 horas de desplazamiento, que cubre la mayor parte de la vereda Curimia.

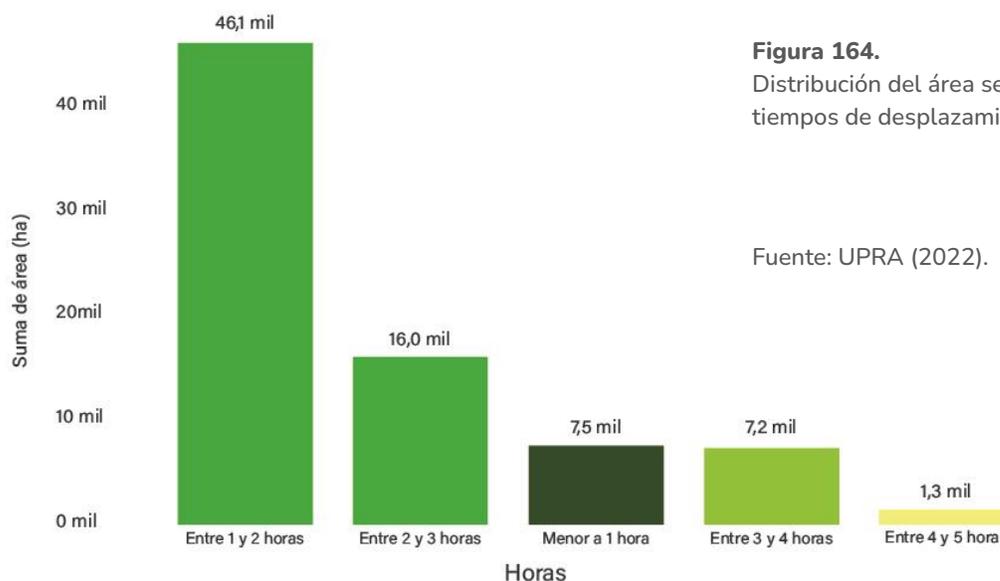
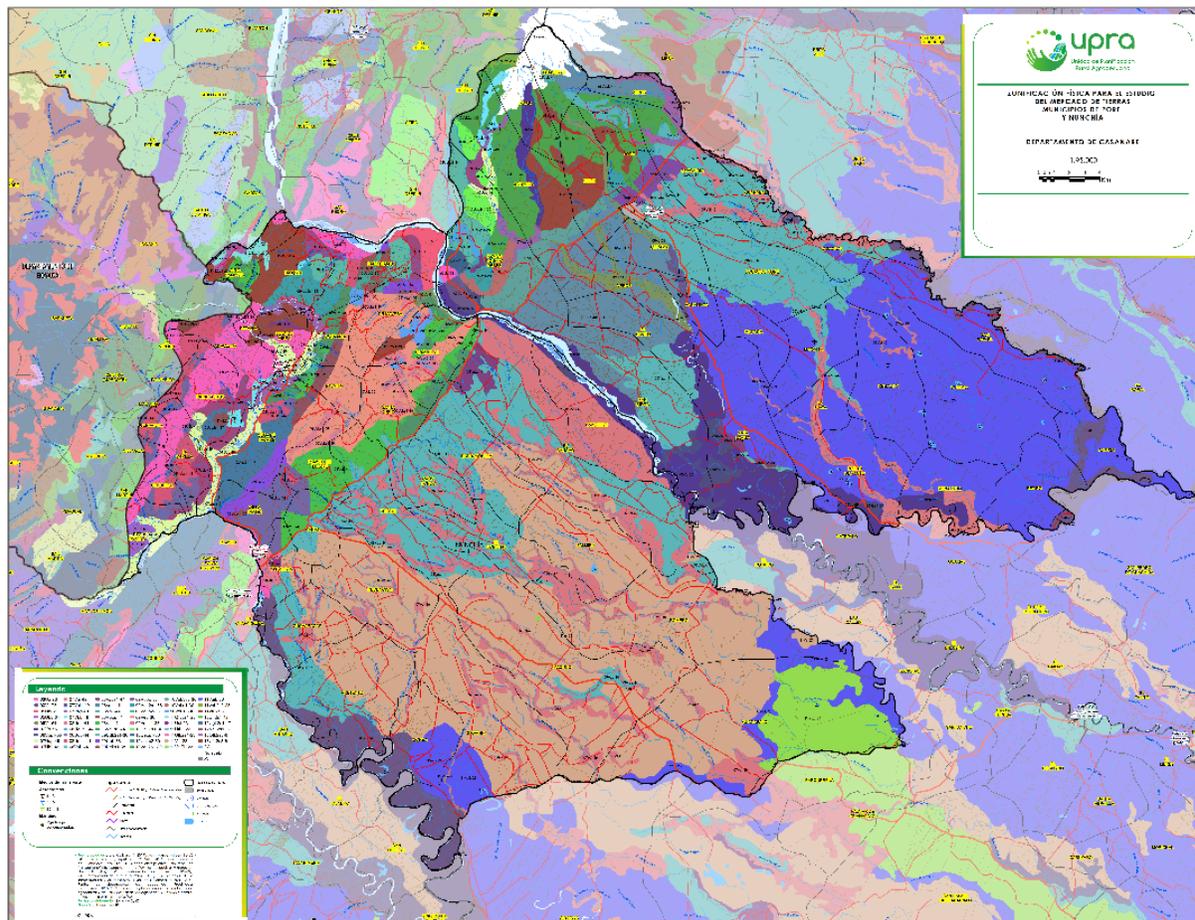


Figura 164.
Distribución del área según los
tiempos de desplazamiento en Pore

Fuente: UPRA (2022).

Figura 165. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Pore



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Pore predomina la clase 11 (30.860 ha) que, unida a la clase 10 (7.850 ha), conforman el grupo de tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala que corresponden al 49,59 % (38.710 ha) del territorio de Pore, localizadas en mayor proporción en la zona oriental del municipio sobre el paisaje de sabana inundable. Seguido a este grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular y de regular a

mala calidad, está el grupo 3 de calidades de 7 a 9, y que ocupan una extensión de 27.030 ha, principalmente en el paisaje de piedemonte. Por último está el grupo de tierras con calificativo de buena (clase 3) y de mediana a regular calidad (clase 6) que con una extensión de 10.070 ha y ocupan 12,90 % del territorio municipal y se localizan principalmente en las vegas de los ríos Pauto, Guachiría y Curama.

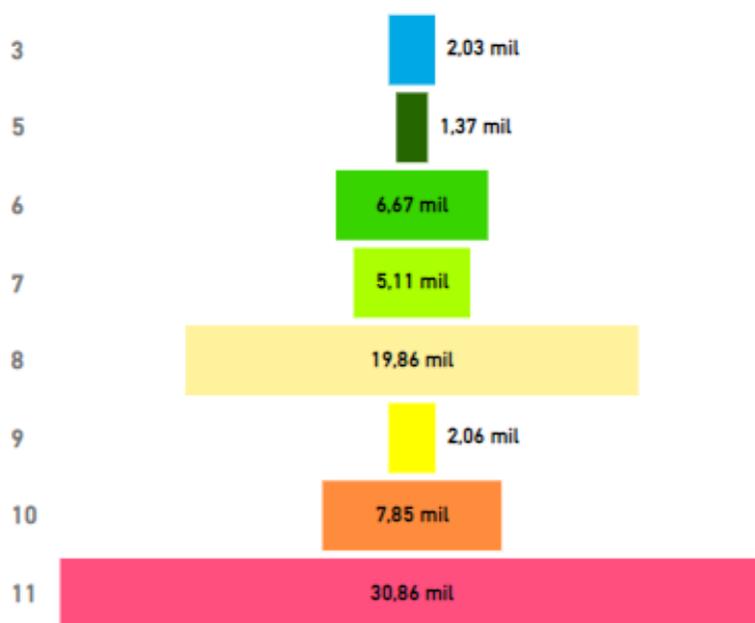


Figura 166.
Clases de tierra en Pore

Fuente: UPRA (2022).

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados y consultados, se encontró un total de seis ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para algunas de las zonas analizadas, con lo cual se pudo determinar el rango de cada polígono establecido.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron ocho encuestas a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, como los profesionales y técnicos de la Secretaría de Agricultura y Productividad, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 167 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

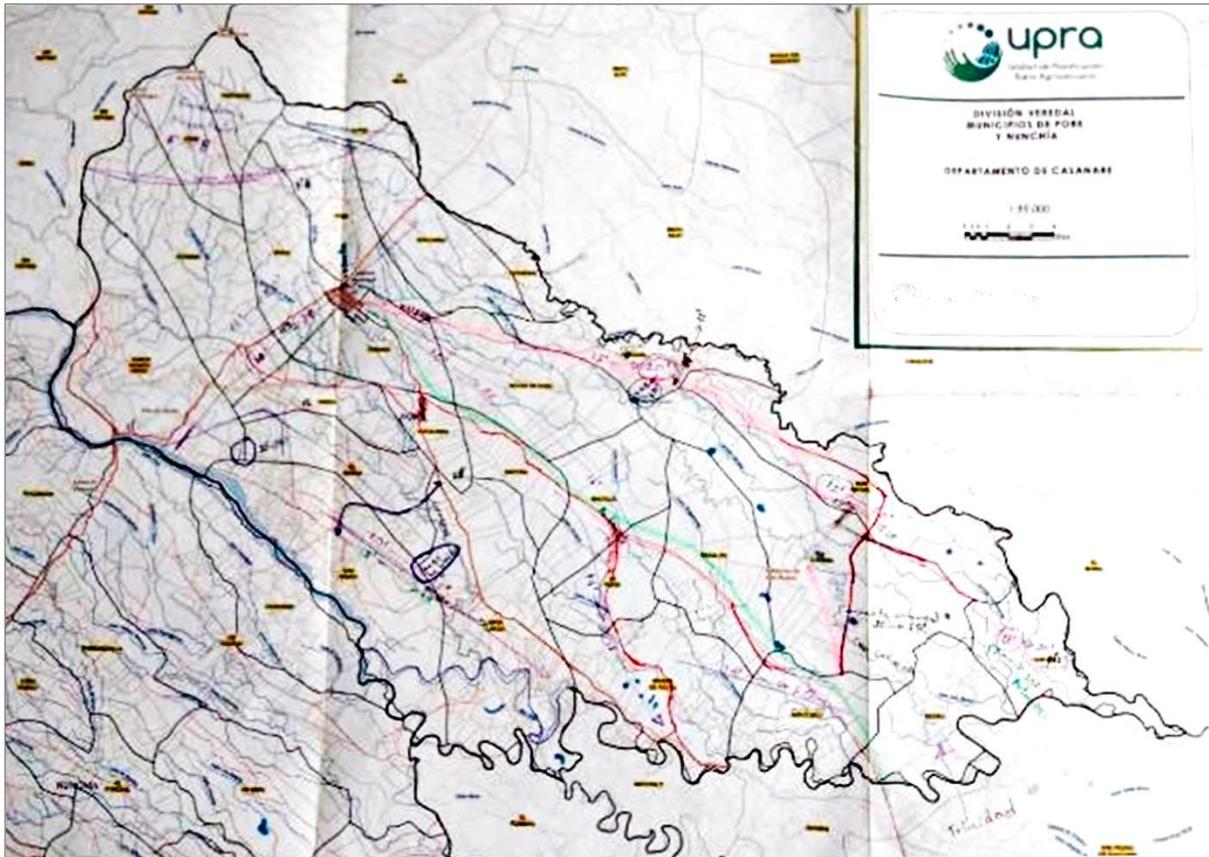
Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se puede apreciar en la figura 167.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. Este ejercicio y sus resultados también se muestran en la figura 167.

Figura 167. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Pore



Fuente: UPRA (2022).

3.2.14 Trinidad³

Trinidad se encuentra ubicado en el departamento de Casanare a 5° 24´ de latitud norte y 71° 43´ longitud occidental. Se halla en la vertiente del río Meta, parte media-baja de la cuenca del río Pauto, el cual sirve de límite natural con el municipio de San Luis de Palenque, al sur. El área del municipio forma parte de las cuencas de los ríos Pauto al sur y Guachiría al norte, ambos afluentes del río Meta. Trinidad cuenta con una extensión de 2.949 km² (UPRA, 2022).

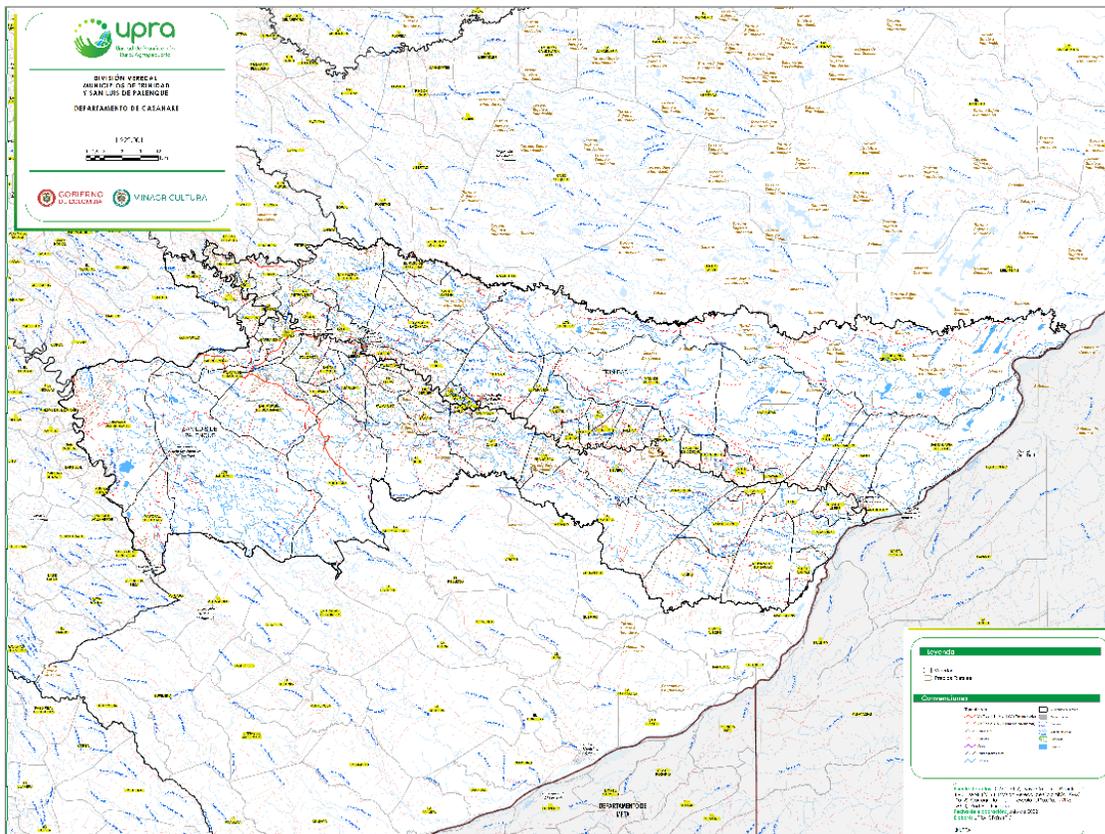
Los límites del municipio, como los demás del departamento de Casanare, se encuentran definidos en el Decreto Nacional 870 de 1974. En el interior de Trinidad, la división territorial rural está definida en los artículos 10, 11 y 12 del Acuerdo 06 de 2011, con un área aproximada de 268.034 ha, conformada por 39 veredas, incluyendo Altagracia, segregada esta última de la vereda Porvenir del Guachiría.

³ Municipio de Trinidad (2011, p. 103).

Hidrográficamente (Municipio de Trinidad, 2011, p. 103) el municipio se ubica en la vertiente occidental del río Meta, parte baja de la cuenca del río Pauto, por su margen izquierda del cauce, de acuerdo con la caracterización del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCH) de este río, sirviendo de límite natural con el municipio de San Luis de Palenque, el cual se ubica en la margen derecha de ese río. En esta parte de la cuenca (cuenca baja) es navegable, ocho de los doce meses del año (abril-noviembre), que coincide con la época de invierno de la zona.

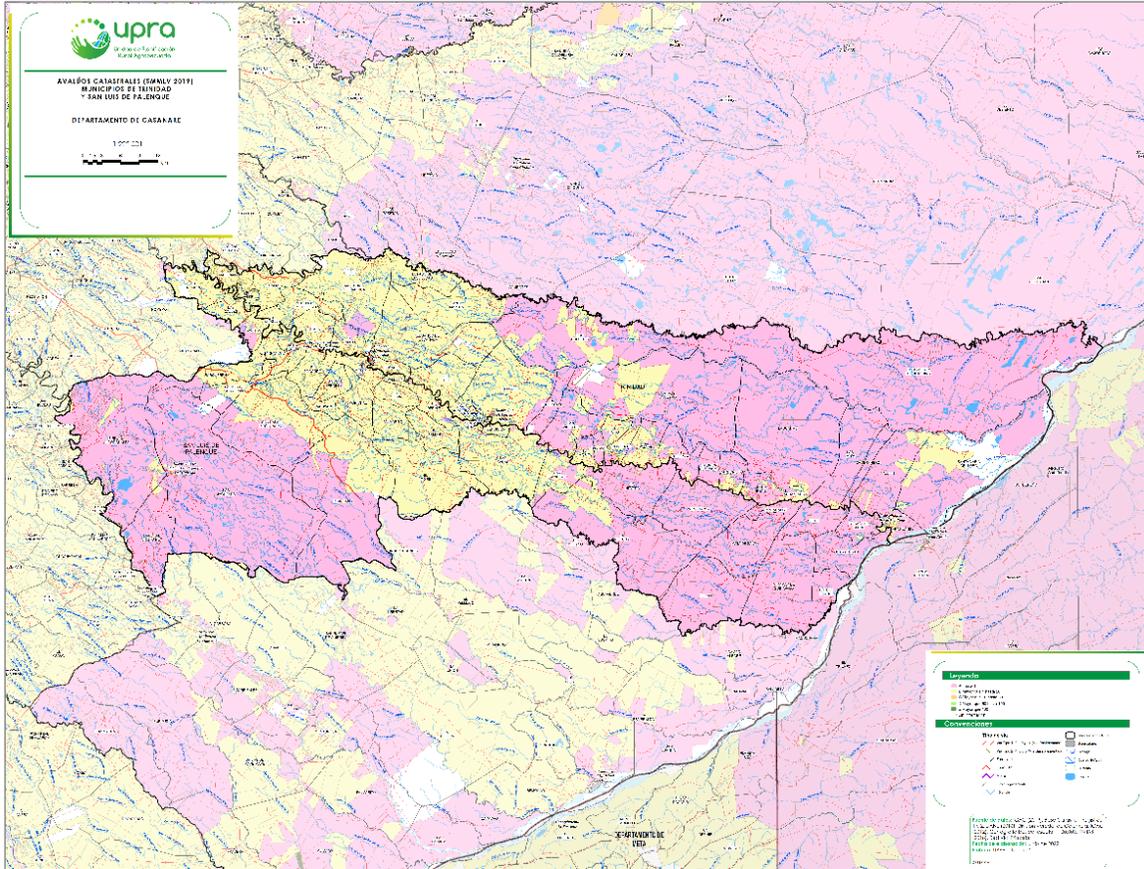
En términos generales el territorio del municipio forma parte de dos cuencas hidrográficas, la del río Pauto por el sur y el río Guachiría por el norte, ambos afluentes del río Meta con el cual limita el municipio por el oriente.

Figura 168. Ubicación de Trinidad

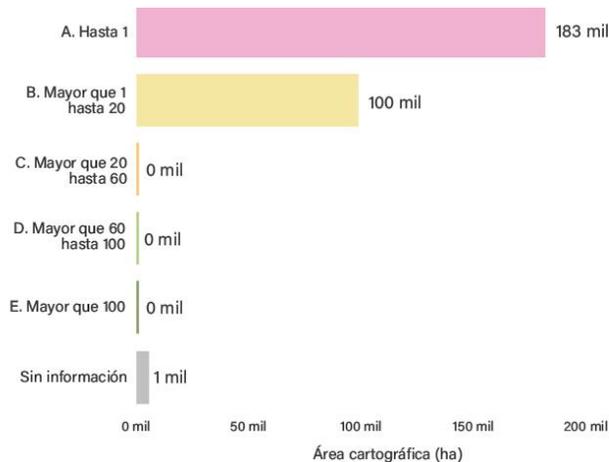


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Trinidad cerca de 183.205 ha, que abarcan el 63,24 % del área total del municipio, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en el centro y oriente del municipio, donde están las zonas menos comunicadas, vía terrestre, del municipio, y durante la mayor parte del año y que solo se llega en época de verano cuando se transitan trochas construidas por el paso de los carros sobre la sabana seca, en esta época.



Así mismo el otro rango importante del avalúo catastral en Trinidad es el que va de 1 - hasta 20 SMMLV que cubija aproximadamente 99.929 ha, localizadas en el centro-occidente del municipio y que comprende la zona más integrada de Trinidad al departamento y la región por un tramo de vía nacional y dos carreteras departamentales, lo cual, sumado al primer rango, abarcan el 97,74 % del territorio municipal. En cuanto al área sin información catastral, en el municipio se presenta tan solo el 2,22 % con 6.422,50 ha, distribuida en pequeños sectores en el territorio municipal.

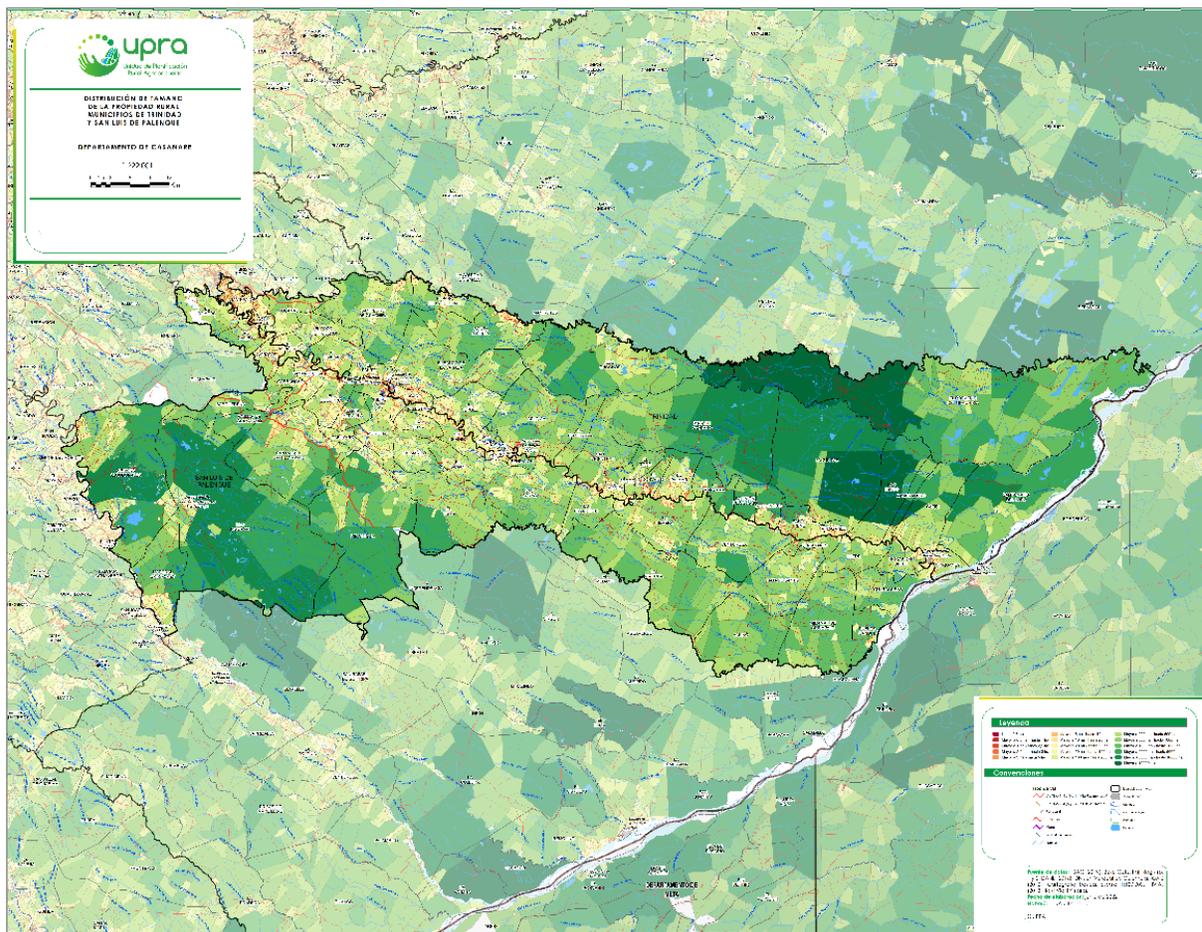


▲ **Figura 169.**
Avalúos catastrales de Trinidad

◀ **Figura 170.**
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Trinidad

Fuente: UPRA (2022).

Figura 171. Tamaños prediales de Trinidad

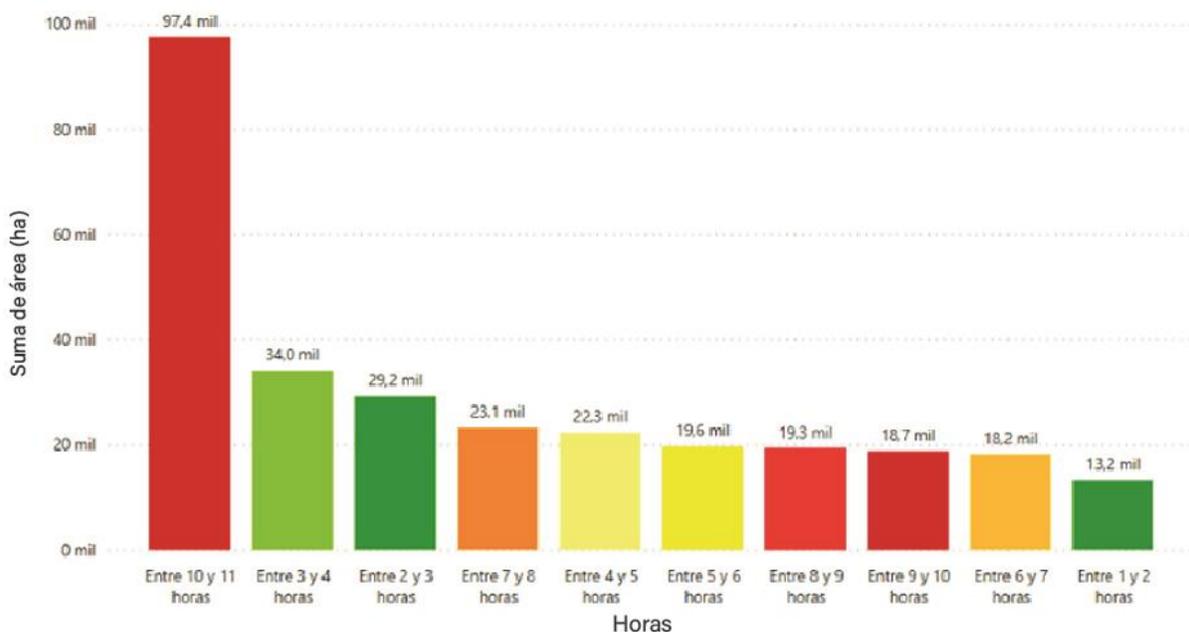


Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en Trinidad se encuentra en varios rangos. Con participaciones relativamente cercanas, de manera ascendente y descendente en los rangos de mayor área, donde los que más área abarcan son: mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha (20,52 %); mayor a 200 ha - hasta 500 ha (15,80 %); mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha (14,31 %); mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha (13,47 %); mayor a 10.000 ha (11,94 %); y mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha (11,07 %); estos suman el 87,10 % de la extensión municipal, lo que permite inferir que la propiedad rural en este municipio tiende a tamaños con áreas superiores a las 200 ha, concentradas en la parte nororiental del municipio, sobre las vegas de los ríos Guachiría y Meta.

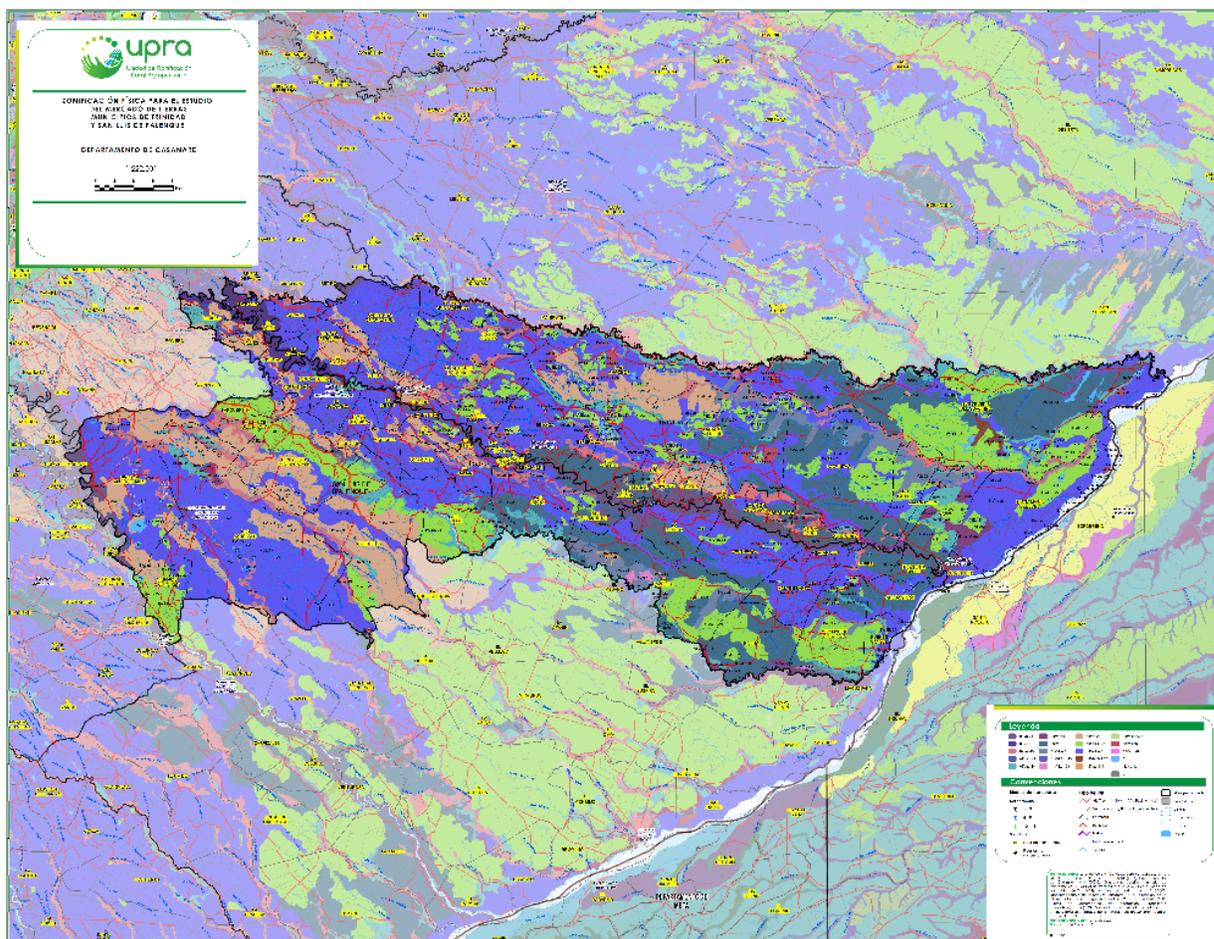
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. En Trinidad la predominancia está marcada por tiempos de desplazamiento que superan las 4 horas desde la cabecera municipal de Yopal, que es el punto de referencia de esta variable. De manera consecutiva, se presentan zonas en las que se incurre en tiempos de desplazamiento de entre una hasta más de 10 horas, de occidente a oriente y desde límites con Pore hasta el río Meta, al oriente del municipio y con límites con el departamento del Vichada, donde esta última zona es la de mayor extensión (33,02 %) con 97.408 ha y es la más desintegrada de los centros de mercado, localizados en Yopal, Villavicencio y Bogotá. Finalmente, y con una representatividad del 4,47 % están las tierras más cercanas a los centros de mercado (entre 1 y 2 horas) y que se localizan alrededor del área urbana de Trinidad y sobre las dos vías pavimentadas departamentales que los comunican con el centro del departamento de Casanare, con una extensión de 13.185 ha.

Figura 174. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Trinidad



Fuente: UPRA (2022).

Figura 175. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Trinidad



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Trinidad predomina la clase 11 que abarca 186.080 ha del área total del municipio, es decir, aproximadamente el 78,61 %, y que reciben el calificativo de calidad mala a muy mala, y se distribuyen en todo el territorio

del municipio y sobre el paisaje de sabana inundable. Seguido a este grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular y de regular a mala calidad, está el grupo de clases 7 a 9 que ocupan una extensión de 84.830 ha, también localizadas en el paisaje de sabana inundable y en algunas zonas de la llanura de desborde de los ríos Meta, Guachiría y Pauto, al oriente del municipio. Por último, está el grupo de tierras con calificativo de buena (clase 3) y de mediana a regular calidad (clase 6), que tienen una extensión de 12.860 ha y ocupan el 5,43 % del territorio municipal y se localizan principalmente en las vegas de los ríos Pauto y Guachiría.

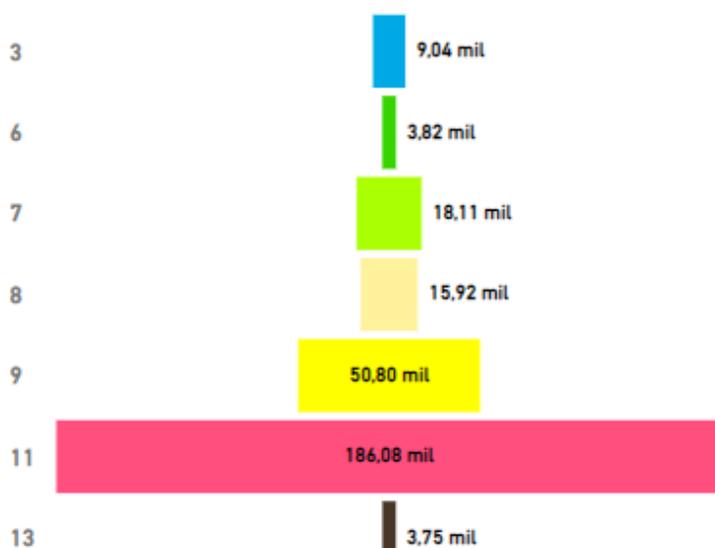


Figura 176.
Clases de tierra en Trinidad

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con la inundación (subíndice i) y encharcamiento (subíndice E) en el caso de la clase 11, la pendiente (a) y la saturación de la capacidad de intercambio catiónico por parte del aluminio (subíndice L), para la mayoría de las unidades presentes en el municipio, donde la saturación de aluminio afecta negativamente el pH, la disponibilidad y absorción de nutrientes por parte de los cultivos que constituyen el uso de las tierras del municipio.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados, hasta el momento, no se han encontrado ofertas de mercado en la investigación en terreno y las continuas consultas en páginas web. En un intento por lograr información sobre el mercado inmobiliario se realizó entrevista a la gerente (e) de la oficina del Banco Agrario del municipio, la cual, por la reserva bancaria, no fue posible tener acceso a esa información, por lo que se concluye que, en municipios como Trinidad, que tiene desintegrado, por vía terrestre, una gran parte del territorio, es difícil que se establezca un mercado de tierras de público conocimiento.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron diecisiete encuestas a conocedores de precios de tierra rural para cada una de las zonas del municipio, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural; en la figura 177 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 177.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. En la figura 177 se muestra el resultado de este proceso.

Figura 177. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Trinidad



Fuente: UPRA (2022).

3.2.15 Paz de Ariporo⁴

El municipio de Paz de Ariporo se encuentra ubicado geográficamente en la zona nororiental del departamento de Casanare a 96 kilómetros de la cabecera municipal de Yopal, capital del departamento, y a 456 kilómetros de Bogotá. Su ubicación estratégica sobre la Marginal de la Selva proporciona una gran afluencia de turistas y viajeros que se desplazan desde Arauca, Yopal, Villavicencio y Bogotá.

Paz de Ariporo cuenta con una extensión de 13.800 km², que lo convierten en uno de los municipios más extensos del país y representa el 27,14 % de la superficie departamental. La altura aproximada es de 270 m s. n. m. Limita al norte con el municipio de Hato Corozal, al este con los departamentos de Arauca y Vichada, al sur con el municipio de Trinidad y al oeste con Pore y Támara.

Los límites de Paz de Ariporo se encuentran definidos en el Decreto 870 del 13 de mayo de 1974, y corresponden a la división de la entonces intendencia de Casanare, los cuales se mantienen vigentes como departamento.

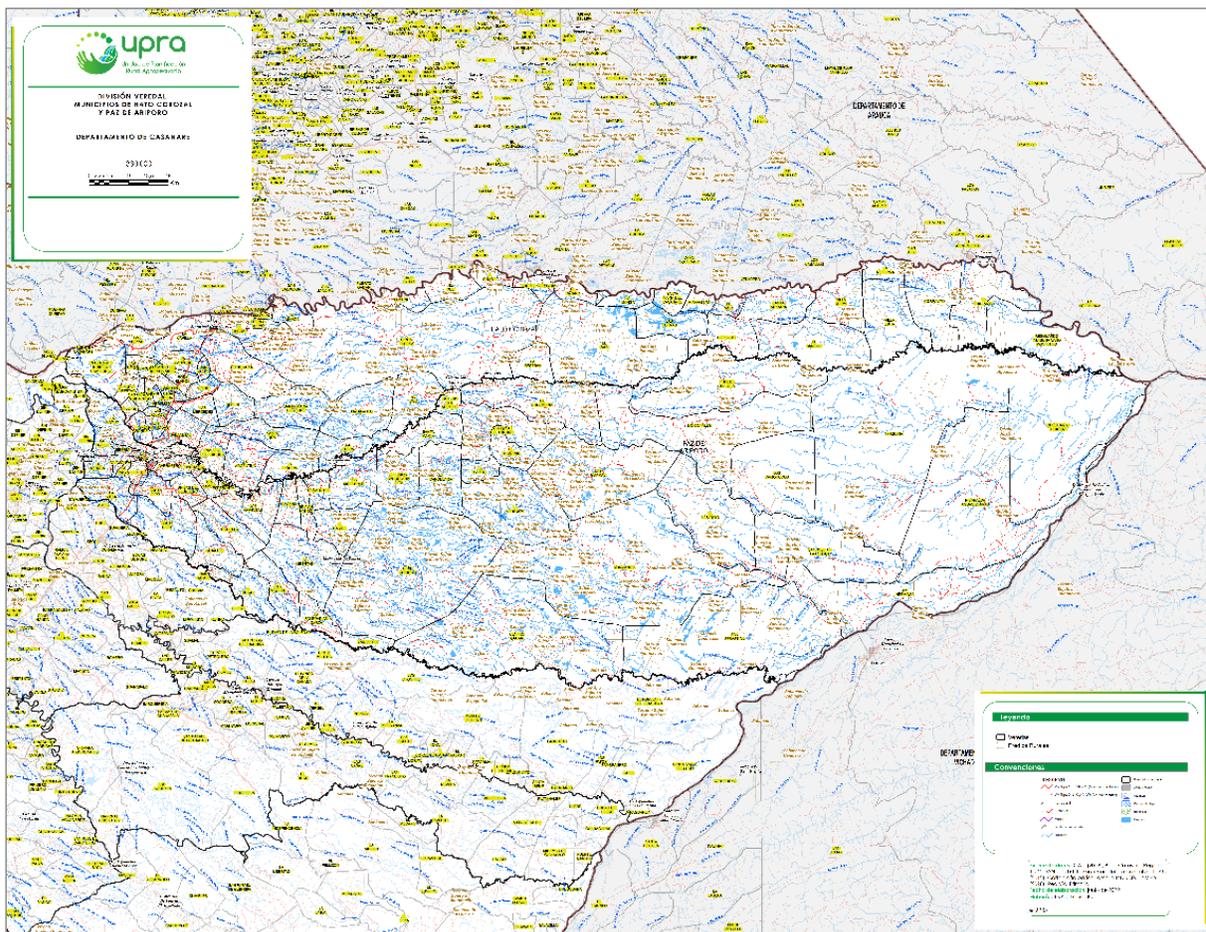


⁴ Municipio de Paz de Ariporo (2013).

Así mismo, Paz de Ariporo está conformado por 54 veredas (Acuerdo N.º 500.02-015 de diciembre 24 de 2019) y 6 centros poblados: Moreno, Caño Chiquito, Montañas del Totumo, Las Guamas, Centro Gaitán y La Hermosa. El municipio cuenta también con parte del resguardo indígena de Caño Mochuelo, en territorio compartido con el municipio de Hato Corozal, donde habitan 9 comunidades en una extensión de 94.000 ha.

Las actividades económicas del municipio corresponden principalmente al sector primario de la economía, entre las que sobresalen la ganadería y, en menor escala, la agricultura. En Paz de Ariporo se dedican a la explotación ganadera predios que corresponden al 30 % del total de predios ganaderos existentes en el departamento, con una extensión de 991.418,01 ha, equivalentes al 82 % del área territorial del municipio

Figura 178. Ubicación de Paz de Ariporo



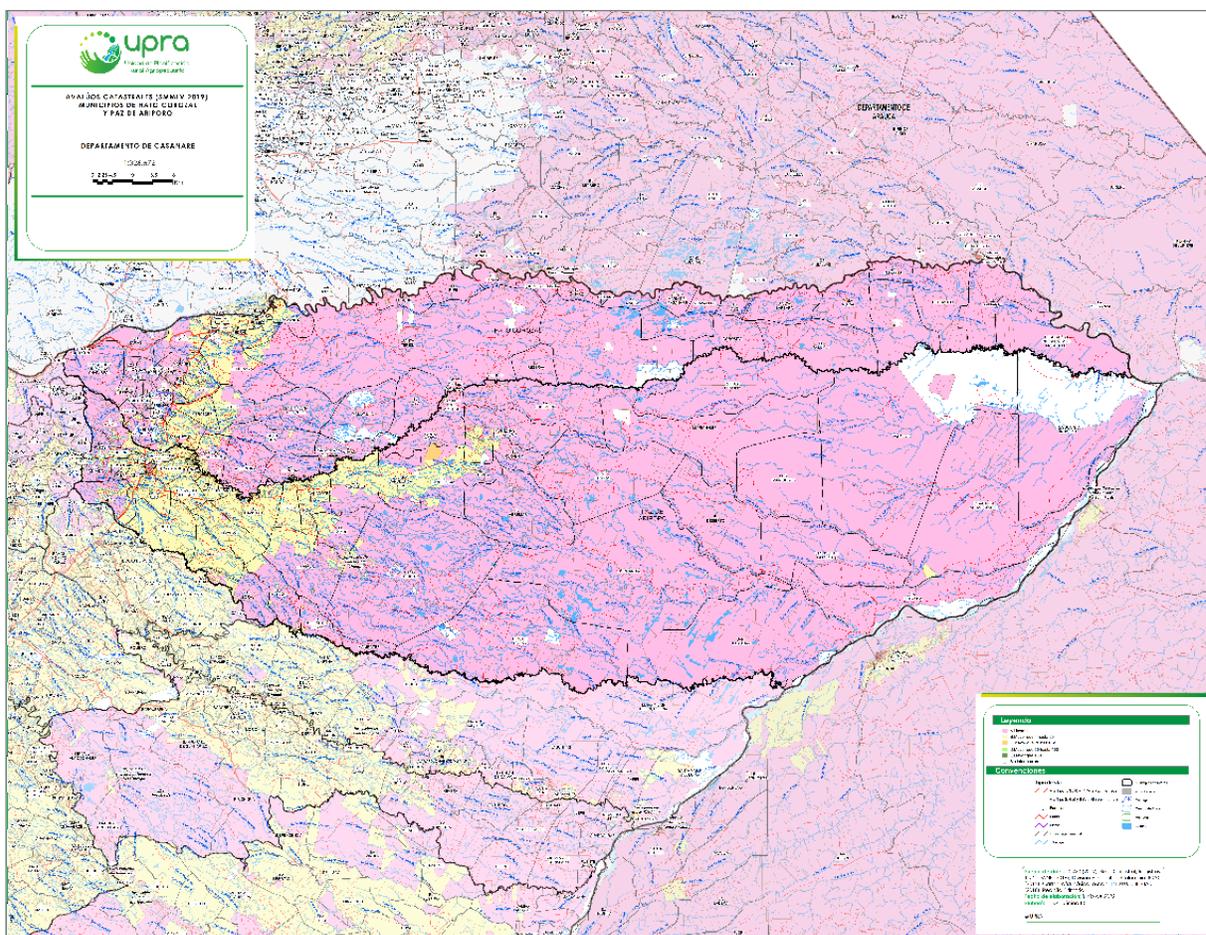
Fuente: UPRA (2022).

Como en Trinidad y San Luis de Palenque, en las últimas décadas, las políticas nacionales cambiantes e intensivas de explotación petrolera han generado un aumento considerable de las actividades de extracción de hidrocarburos; así, se ha creado una fuente alternativa

de empleo para los pobladores rurales. Este hecho ha ocasionado ciertos impactos en las dinámicas comerciales del municipio, como el incremento de los costos de arriendos, mano de obra, mercancías, entre otros; al igual que la disminución de la mano de obra disponible para desarrollar actividades agropecuarias.

El arroz es el cultivo con mayor área establecida en el municipio, el cual se desarrolla en la modalidad de secano y riego, aprovechando la temporada de lluvia y la cercanía de los ríos Ariporo y Guachiría, donde el ciclo del secano coincide con la temporada de máximas lluvias y la inundación o encharcamiento de la mayoría de los suelos de la sabana inundable. Este cultivo año tras año ha ido tecnificándose, a tal punto que la demanda de mano de obra es poca, si se tiene en cuenta que gran cantidad de las labores culturales (preparación, siembra, fertilización, control fitosanitario y cosecha) se vienen ejecutando mecanizadamente.

Figura 179. Avalúos catastrales de Paz de Ariporo



Fuente: UPRa (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que cerca de 1'002.055 ha, que abarcan el 83,62 % del área total de Paz de Ariporo, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, localizadas predominantemente en el oriente, centro y noroccidente del municipio, donde la primera localización y más extensa está en los sectores menos integrados, vía terrestre y donde es difícil el acceso y se llega a algunas áreas con muchas dificultades en la mayor parte del año.

Así mismo el otro rango importante del avalúo catastral en Paz de Ariporo es el que va de 1 - hasta 20 SMMLV que cubija aproximadamente 123.528 ha, localizadas principalmente en el suroccidente del municipio y que comprenden la zona más integrada de Paz de Ariporo al departamento y la región a través de la vía Marginal de la Selva y dos vías del nivel departamental, pavimentadas en parte de sus tramos, lo cual, junto al primer rango, suman el 93,92 % del territorio. En cuanto al área sin información catastral, en el municipio se presenta tan solo el 5,93 % con 71.172 ha, localizadas principalmente dentro y en colindancia con el resguardo indígena de Caño Mochuelo, como zona excluida del mercado de tierras.

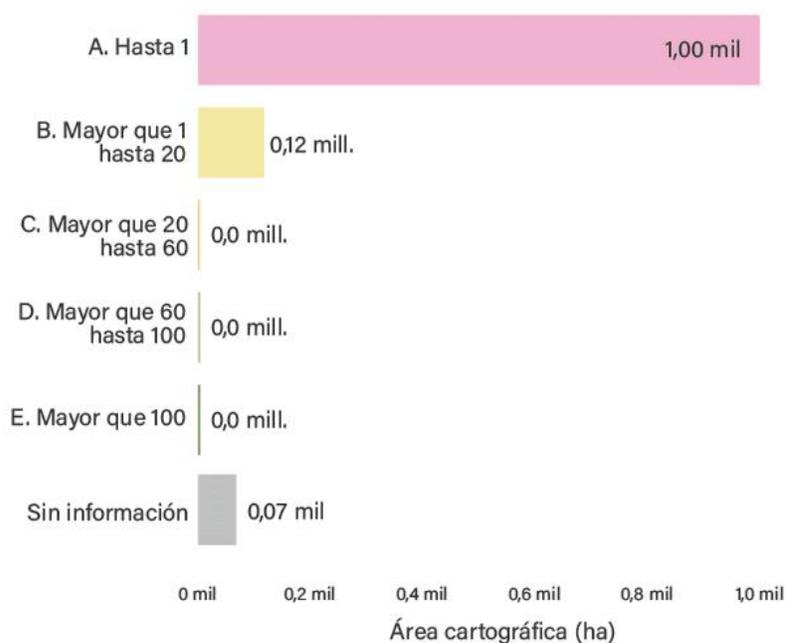
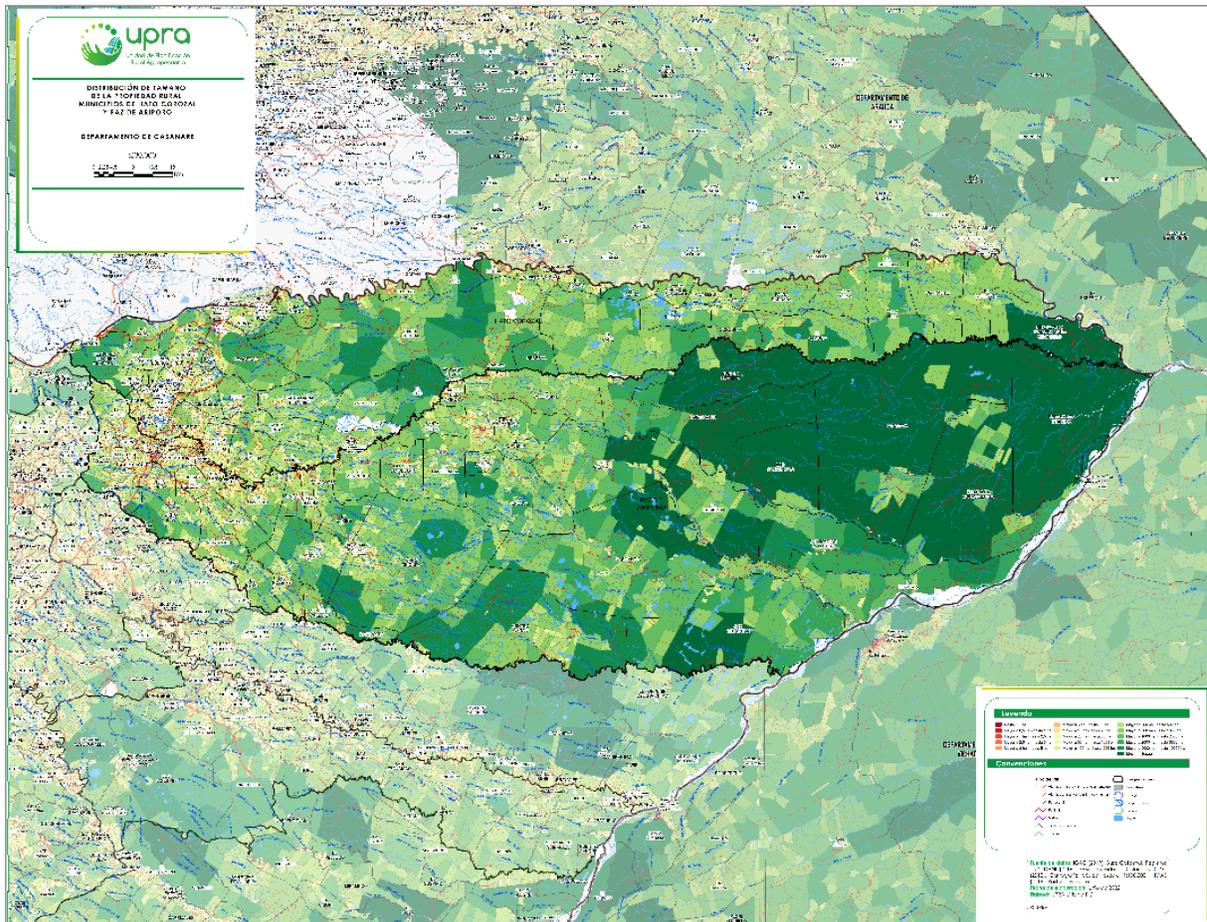


Figura 180.

Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Paz de Ariporo

Fuente: UPRA (2022).

Figura 181. Tamaños prediales de Paz de Ariporo (con Hato Corozal)

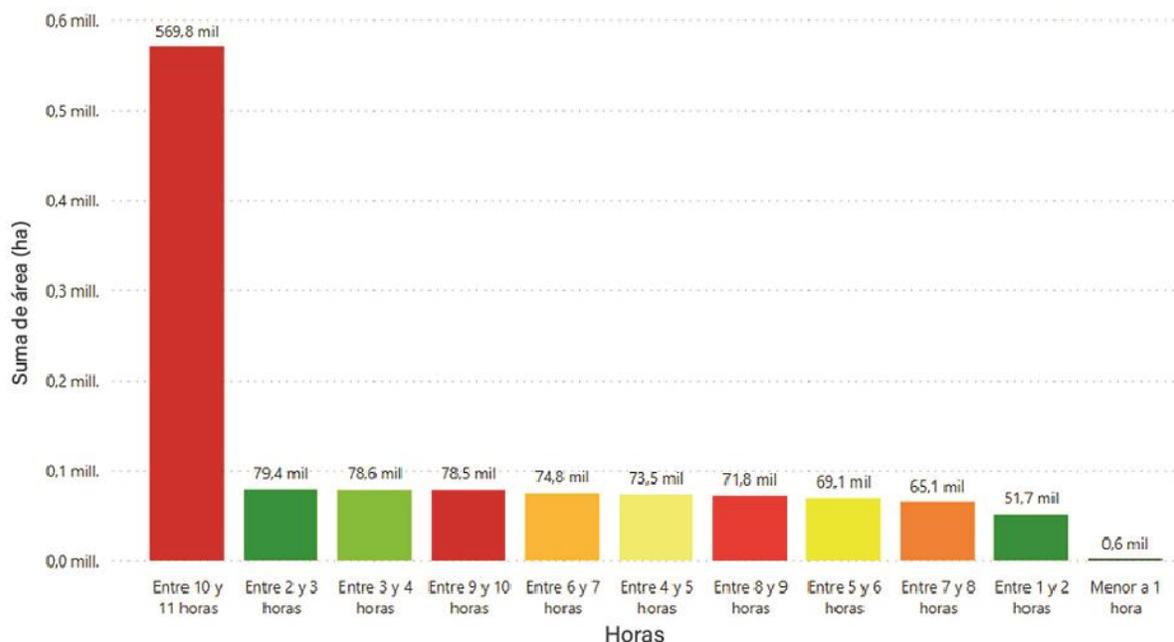


Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio se encuentra distribuida en varios rangos, donde el que más área abarca es el de mayor a 10.000 ha que tiene un 33,73 % del territorio (404.181 ha); le sigue que va de mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha con un 18,42 % (220.754 ha); luego está el que va de mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha con un 13,72 % (164.418 ha); y, el que va de mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha con un 9,93 % (119.005 ha); el que va de mayor a 200 ha - hasta 500 ha con un 8,66 %, y el que va de mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha con un 8,31 %, los cuales suman un 92,77 % del territorio municipal. Los rangos de mayor área se localizan en el oriente del municipio, veredas Puerto Brasilia, Los Morichales, Los Camorucos, Varsovia, y Risaralda-Aguas Claras. Los rangos que van de menor de 0,5 ha - hasta 20 ha tienen cada uno menos del 1 % de la extensión del territorio y suman un 0,68 % con 8.040 ha.

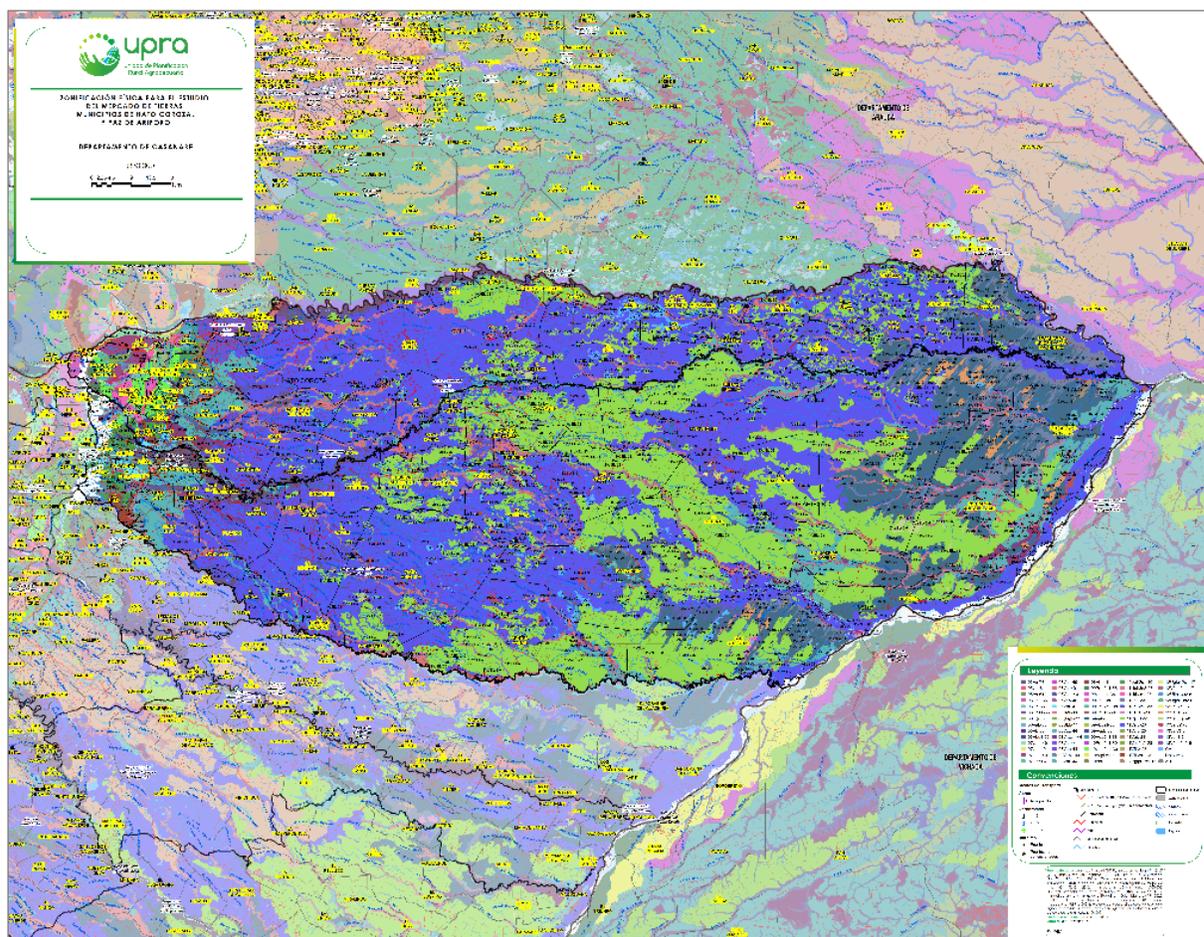
Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. Paz de Ariporo que, comparado con Trinidad y San Luis de Palenque, tiene más de la mitad de su territorio con mayores tiempos de desplazamiento desde Yopal como ciudad referencia de esta medida, lo que supone una pésima o inexistente red vial. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) para Paz de Ariporo están entre 1 y 11 horas, donde la primera cobija tan solo 51.658 ha y la última 569.822 ha del territorio del municipio. El rango de desplazamiento que cobija mayor extensión territorial del municipio (46,98 %) es el que está entre 10 y 11 horas con 569.822 ha, localizadas en el oriente y parte del centro del municipio. De manera consecutiva y con unos porcentajes parecidos se presentan las demás zonas que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 1 y 10 horas de occidente a oriente y desde límites con el municipio, hasta el río Meta, al oriente del municipio y con límites con el departamento del Vichada, donde están las zonas con menor integración y conexión del municipio con los centros de mercado, localizados en Yopal, Villavicencio y Bogotá, con una extensión de 642.502 ha.

Figura 184. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Paz de Ariporo



Fuente: UPRA (2022).

Figura 185. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Paz de Ariporo



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Paz de Ariporo predomina la clase 11 (839.890 ha) que, unida a la clase 10 (5.270 ha), conforman el grupo de tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala que corresponden al 72,57 % del territorio de Paz de Ariporo, localizadas principalmente en la sabana inundable abajo del paisaje de piedemonte. Seguido a este

grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular y de regular a mala calidad, se tiene el grupo de clases de 7 a 9 y que ocupan una extensión de 293.410 ha (25,35 %), principalmente en los paisajes de piedemonte, colinas y planicie drenada. Por último, se tiene el grupo de tierras con calificativo de buena (clase 3) a mediana calidad (clase 6); estas tienen una extensión de 20.460 ha y ocupan 1,77 % del territorio municipal y se localizan principalmente en las vegas de los ríos Ariporo, Guachiría y Meta.

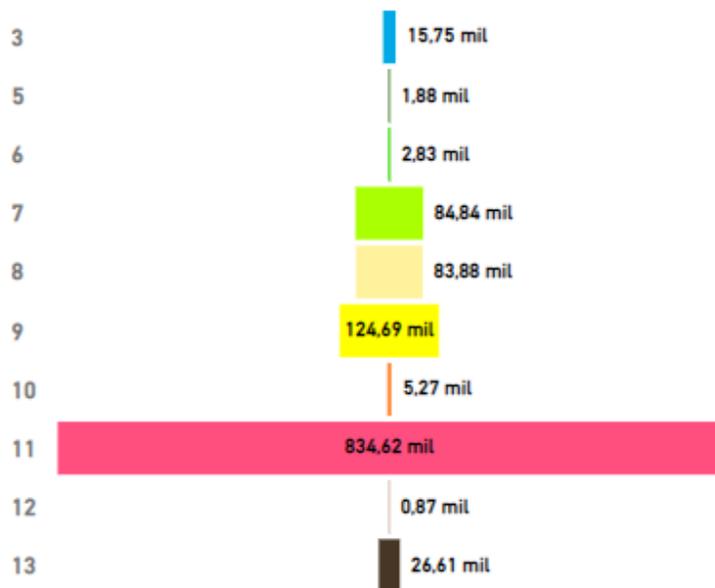


Figura 186.
Clases de tierra en Paz de Ariporo

Fuente: UPRA (2022).

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados y consultados, se encontraron catorce ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para algunas de las zonas analizadas, con lo cual se pudo determinar el rango de cada polígono establecido.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 31 encuestas a presidentes de JAC veredales y conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, como los presidentes de JAC veredales, profesionales y técnicos de la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 187 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

Investigación de mercado inmobiliario

Se realizó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 187.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. Este ejercicio y sus resultados también se muestran en la figura 187.

Figura 187. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Paz de Ariporo



Fuente: UPRA (2022).

3.2.16 Hato Corozal⁵

El municipio de Hato Corozal se localiza geográficamente en los 6° 09' 38'' de latitud norte y los 71° 45' 55'' de longitud al oeste del meridiano de Greenwich. Se encuentra en el norte del departamento de Casanare, forma parte de la región de la Orinoquia y posee una extensión de 5.436 km².

Hato Corozal abarca un territorio comprendido entre los ríos Ariporo y Casanare, se extiende desde las estribaciones de la cordillera oriental al occidente, donde limita con los municipios de Sácamá y Támara, sigue hacia el oriente hasta la congruencia de los ríos antes mencionados con el río Meta y donde delimita al norte con Tame, Puerto Rondón y Cravo Norte del departamento de Arauca, y en el sur con el municipio de Paz de Ariporo.

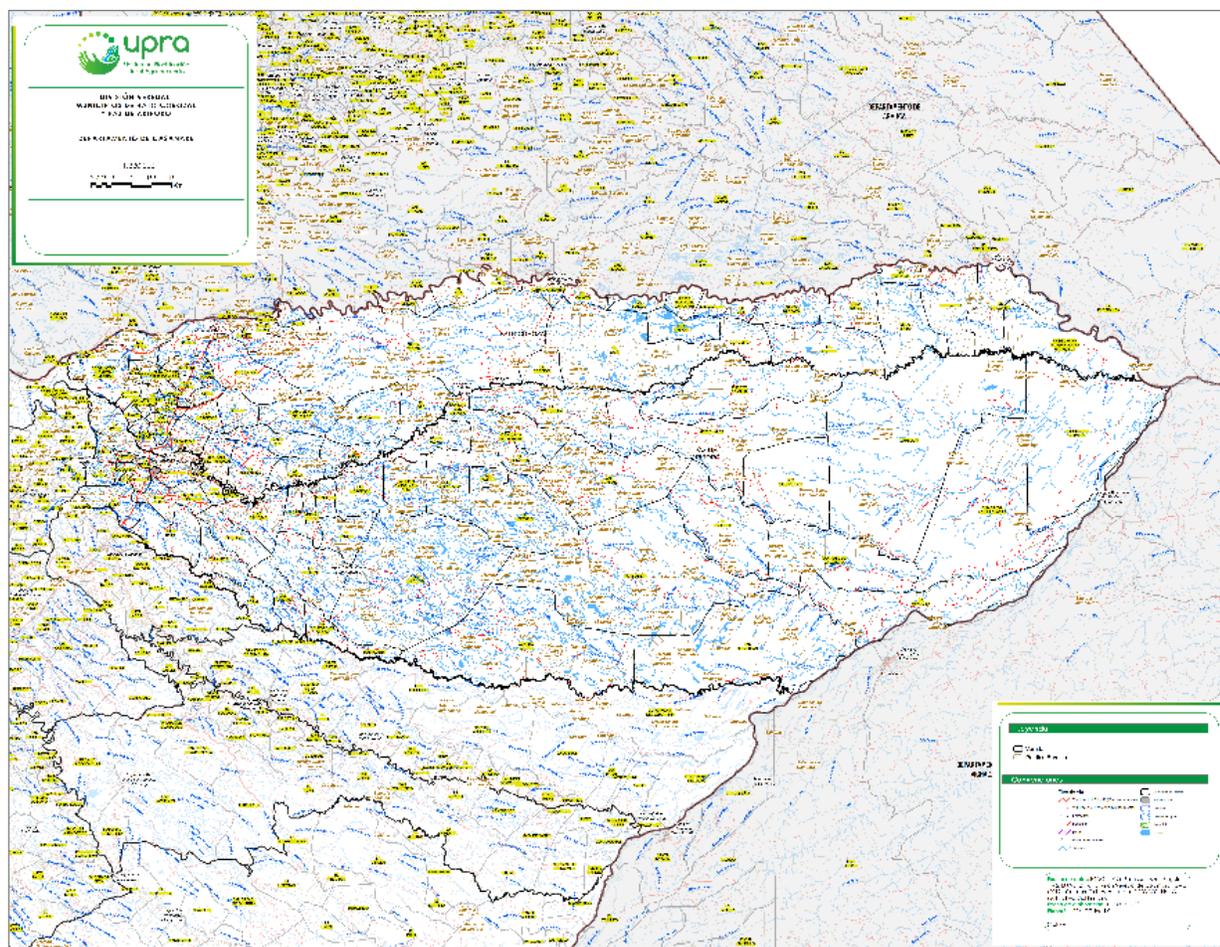
La cabecera municipal del municipio se ubica a 472 km de Bogotá y a 136 de Yopal, capital del departamento. Su altura es de 250 m s. n. m y con temperatura media de 27 °C. Su principal vía de comunicación con el resto del departamento y con Venezuela en dirección norte es la Marginal de la Selva.

⁵ Municipio de Hato Corozal (2005).

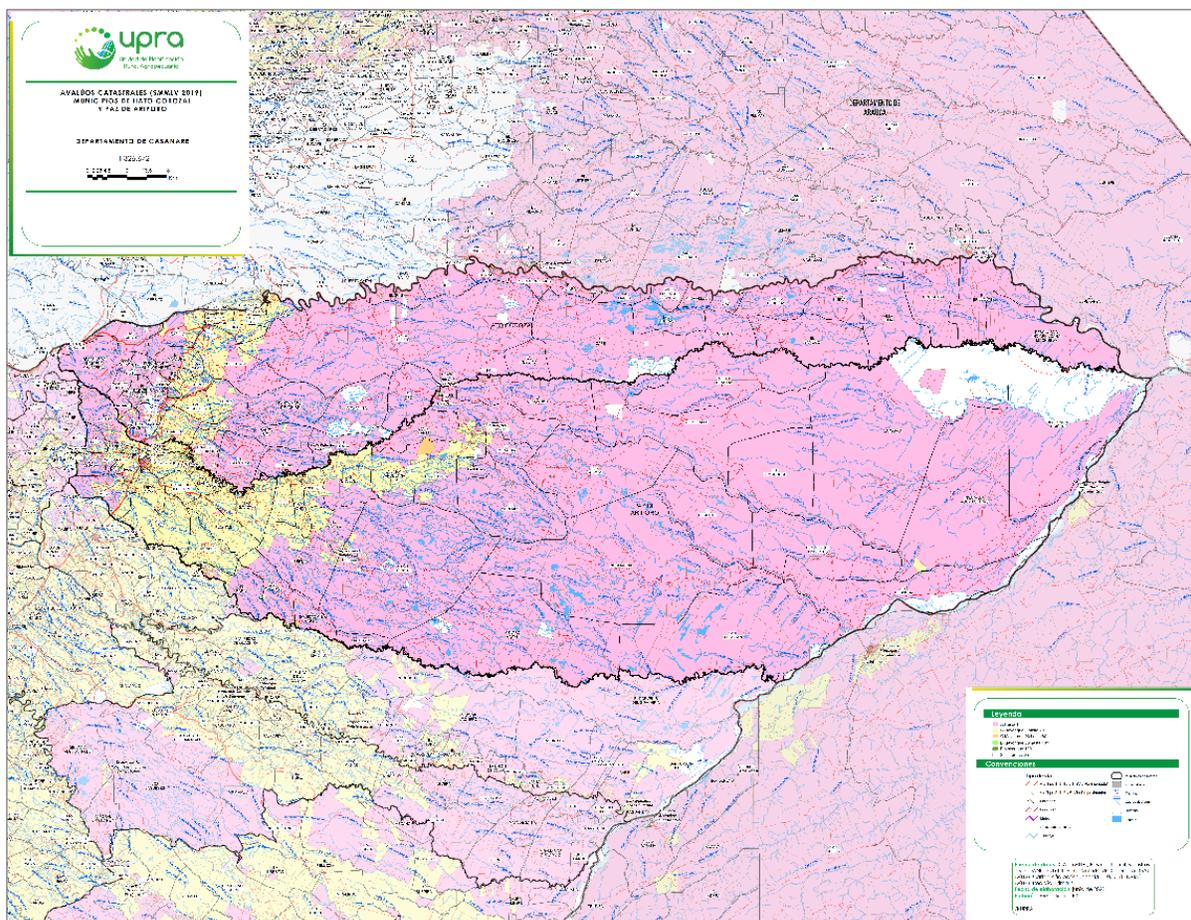
Los límites de Hato Corozal, como los demás municipios del departamento de Casanare, se encuentran definidos en el Decreto 870 del 13 de mayo de 1974, en los cuales se dividía la entonces intendencia de Casanare, y que se mantienen vigentes como departamento.

El sector rural de Hato Corozal cuenta con 3 corregimientos (Corralito, La Chapa y Puerto Colombia), 2 resguardos indígenas (Caño Mochuelo, Chaparral-Barronegro) y 61 veredas ubicadas en un área rectangular formada por las cuencas de los ríos Casanare y Ariporo, y desde el paisaje de montaña, en el extremo occidental del municipio, hasta el extremo oriental, donde confluyen estos dos afluentes, en el valle del río Meta.

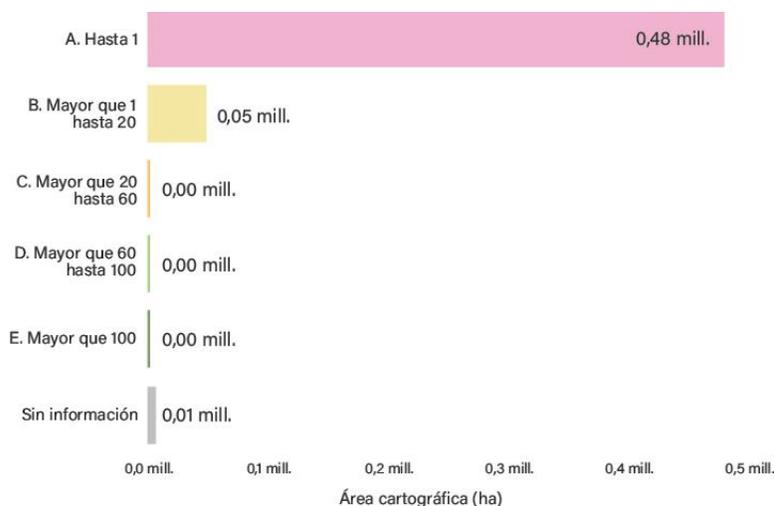
Figura 188. Ubicación de Hato Corozal



Fuente: UPRA (2022).



La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Hato Corozal cerca de 479.707 ha, que abarcan el 89,26 % del área total del municipio, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, distribuidas en todo el municipio, con excepción del paisaje de piedemonte que constituye la zona centro-occidente, donde la primera y más extensa localización está en los sectores menos integrados, vía terrestre, del municipio, y



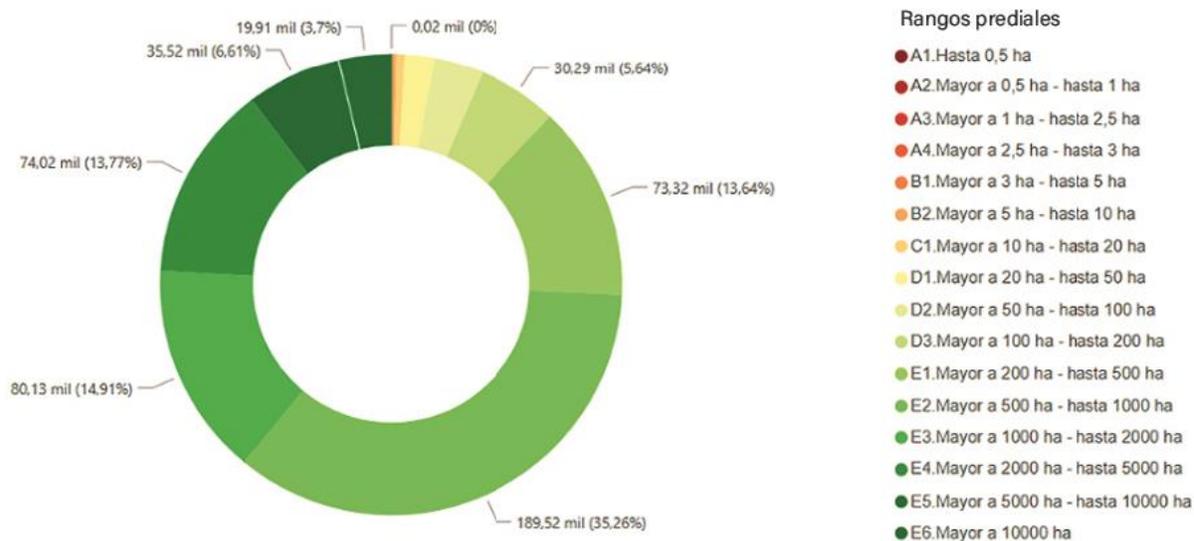
▲ **Figura 189.**
Avalúos catastrales de Hato Corozal

◀ **Figura 190.**
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Hato Corozal

Fuente: UPRA (2022).

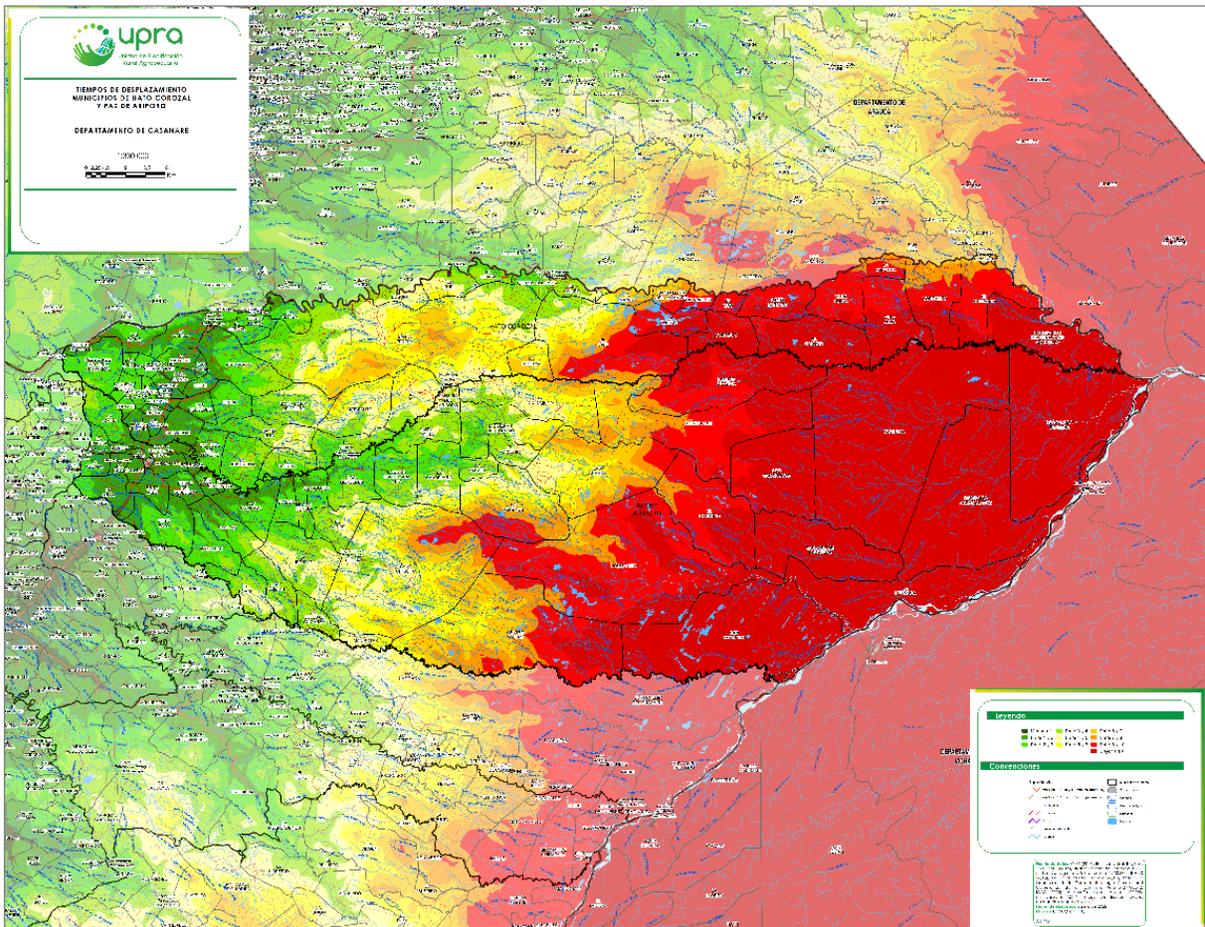
La distribución de tamaño de la propiedad rural en el municipio se encuentra distribuida en varios rangos, donde el que más área del municipio abarca es el de mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha que tiene un 35,26 % del territorio (189.523 ha); le sigue el que va de mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha con un 14,91 % (80.134 ha); el que va de mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha con un 13,77 % (74.017 ha); el que va de mayor a 200 ha - hasta 500 ha con un 13,64 % (73.324 ha), y el que va de mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha con un 6,61 % (35.516 ha), los cuales suman un 84,20 % del territorio municipal. Los rangos mayores se localizan en el centro-occidente del municipio, veredas el Sinú, Santa Teresa y San Nicolás. Los rangos que van de menor de 0,5 ha - hasta 20 ha tienen cada uno menos del 1 % de la extensión del territorio y suman un 0,90 % con 4.839 ha.

Figura 192. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Hato Corozal



Fuente: UPRA (2022).

Figura 193. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Hato Corozal

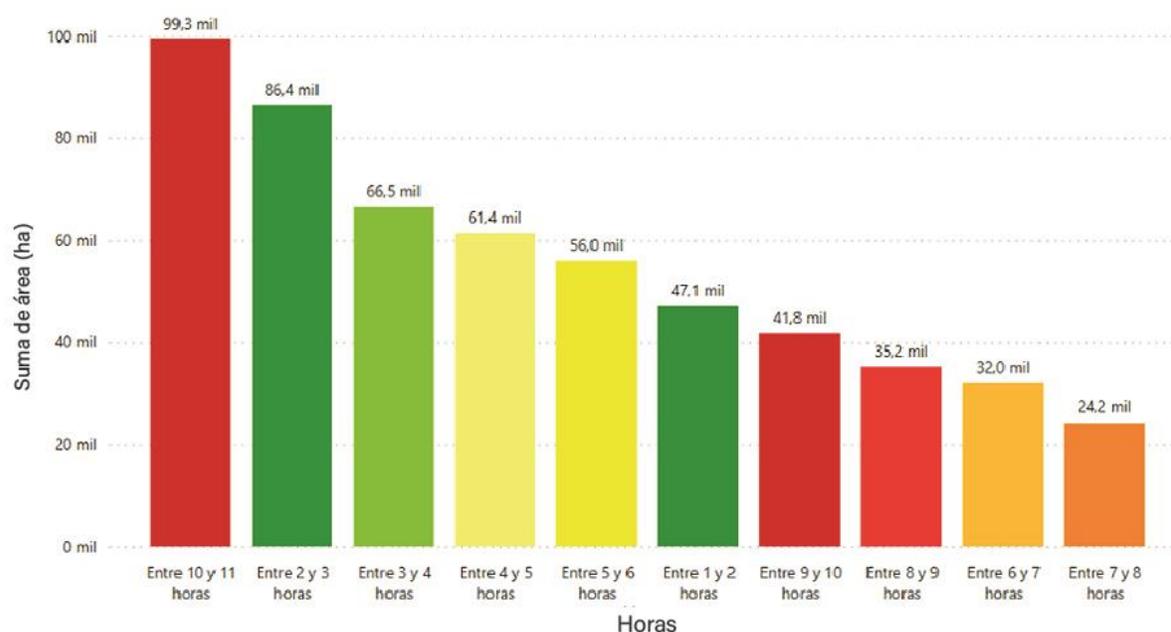


Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. Hato Corozal, comparado con Trinidad y San Luis de Palenque, tiene más de la mitad de su territorio con mayores tiempos de desplazamiento desde Yopal como ciudad referencia de esta medida, lo que supone una pésima o inexistencia red vial. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) para Hato Corozal, están entre 1 y 1 horas, donde la primera cubre tan solo 47.124 ha y la última 99.334 ha del territorio del municipio. El rango de desplazamiento que cubre mayor extensión territorial de Hato Corozal (18,07%) es el que está entre 10 y 11 horas con las 99.334 ha nombradas, localizados en el suroriente del municipio. De manera consecutiva y con unos porcentajes entre el 10 % y 16 % se presentan los rangos que incurren en tiempos de desplazamiento de entre 2 a 6 horas de desplazamiento de occidente al centro-oriente del municipio. Los demás rangos están de 6 a 10 horas de

desplazamiento desde el centro al oriente y del nororiente al suroriente de Hato Corozal, por efectos de las vías entre los municipios de Puerto Rondón y Cravo Norte, en Arauca, que comunican los sectores que están sobre la cuenca baja del río Casanare y llegan hasta límites con el resguardo indígena. La zona de mayor desplazamiento y más desintegrada físico-económica de los mercados regionales y nacionales del municipio se encuentra en el costado suroriental del municipio, donde la única vía de comunicación en todo tiempo es la vía fluvial del río Ariporo, y desde centros poblados como San Luis del Ariporo del municipio de Paz de Ariporo.

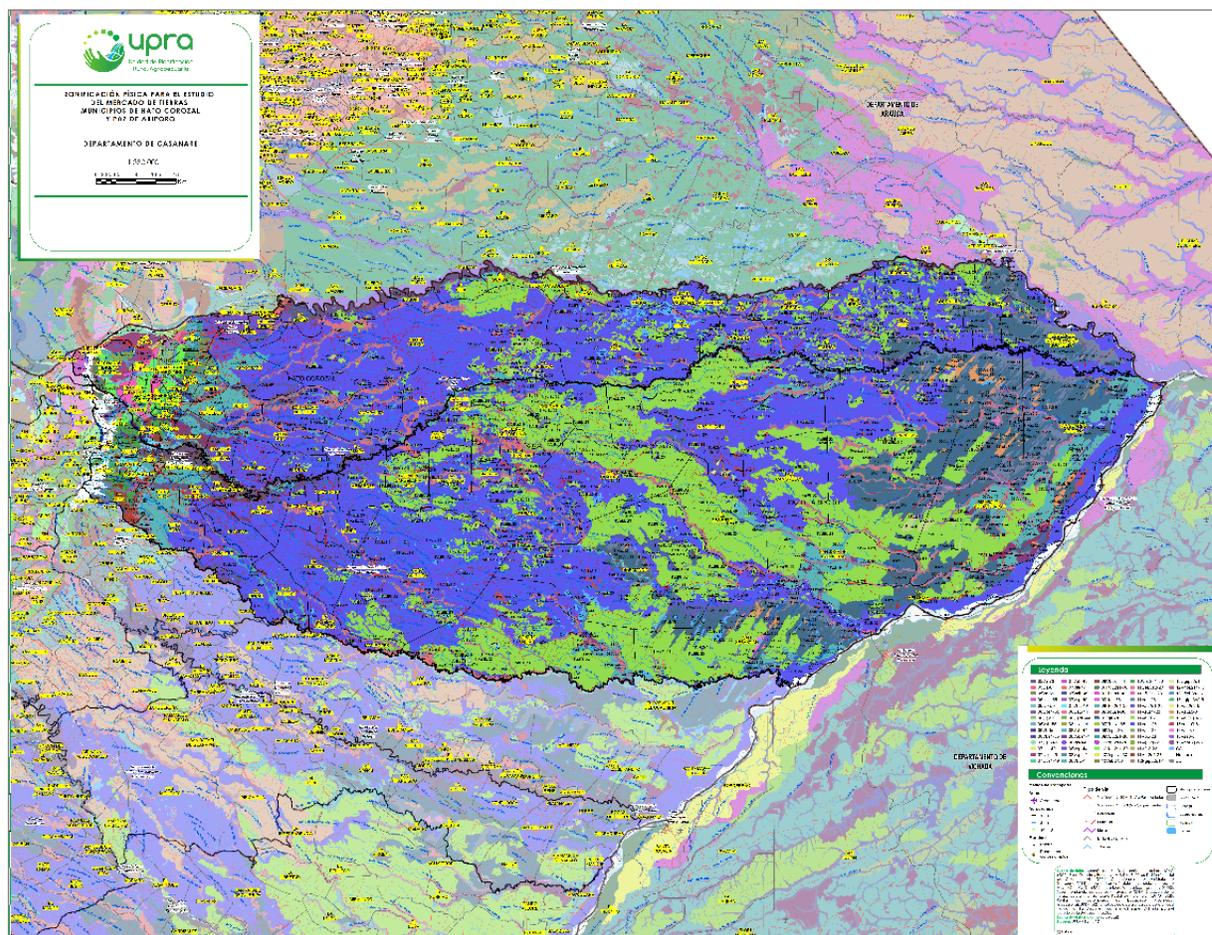
Figura 194. Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Hato Corozal



Fuente: UPRA (2022).



Figura 195. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Hato Corozal



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Hato Corozal predomina la clase 11 (364.400 ha) que, unida a la clase 10 (12.300 ha), conforma el grupo de tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala y que corresponde al 69,34 % del territorio de Hato Corozal; estas se localizan principalmente en la sabana inundable abajo del paisaje de piedemonte. Seguido a este

grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular y de regular a mala calidad, se tiene el grupo 3 de calidades de 7 a 9, y que ocupan una extensión de 116.820 ha, principalmente en el paisaje de piedemonte. Por último, se tiene el grupo de tierras con calificativo de buena (clase 3) a mediana calidad (clase 6) que abarcan una extensión de 35.460 ha y ocupan 6,53 % del territorio municipal y se localizan en las vegas de los ríos Casanare, Ariporo y Meta.

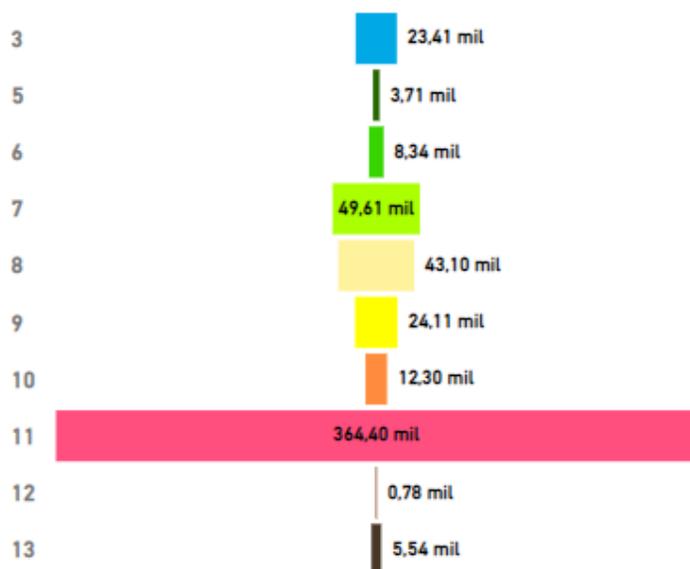


Figura 196.

Clases de tierra en Hato Corozal

Fuente: UPRA (2022).

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con el uso, manejo de las tierras, basadas en las condiciones climáticas, pendientes y limitaciones específicas, y que a nivel del municipio tienen que ver con las limitaciones físicas de inundación (subíndice i) y encharcamiento (subíndice E), principalmente en el gran paisaje de sabana inundable del municipio y propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio, en más del 60 % de la capacidad intercambiable del suelo, lo que lo acidifica e inhibe la toma de nutrientes por parte de las plantas y cultivos.

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados y consultados, se encontraron ocho ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para algunas de las zonas analizadas, con lo cual se pudo determinar el rango de cada polígono establecido.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 31 encuestas a presidentes de JAC veredales y concedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, como los presidentes de JAC veredales, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 197 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

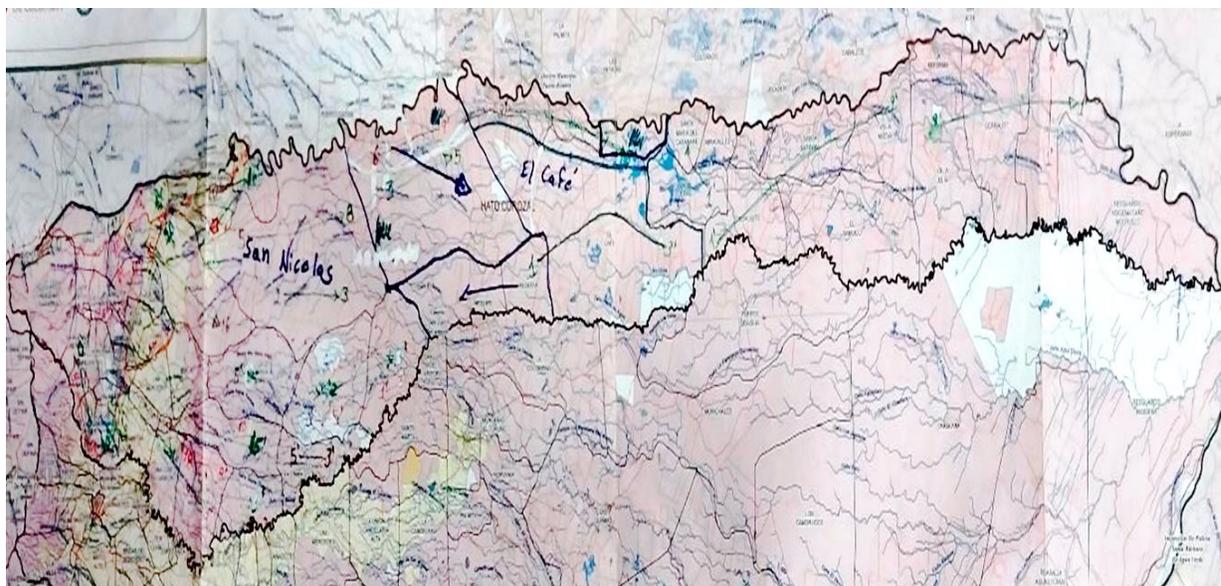
Investigación de mercado inmobiliario

Se efectuó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 197.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos se consolidó con el fin de ser confrontada y complementada. Este ejercicio y sus resultados también se muestran en la figura 197.

Figura 197. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Hato Corozal



Fuente: UPRA (2022).

3.2.17 La Salina⁶

El municipio de La Salina se localiza en la Orinoquia colombiana, en el noroeste del departamento de Casanare; ocupa una extensión total de 203,98 km². Se ubica entre los 06° 07' 50'' de latitud norte y 72° 20' 21'' de longitud oeste, a una altura de 1.573 m s. n. m.

Los límites del municipio están definidos en el Decreto 870 del 13 de mayo de 1974 a través del cual se fijaron las divisiones político-administrativas de la entonces intendencia de Casanare, las cuales se mantienen vigentes como departamento y que para el municipio de La Salina son: por el norte, con el departamento de Boyacá; por el este con el departamento de Arauca; al sur con el municipio de Sácama; por el oeste con el departamento de Boyacá.

⁶ La Salina (2023).

El municipio está conformado por 8 veredas y una parte del Parque Natural Nacional Sierra Nevada El Cocuy. Cuenta con variedad climática, debido a que su territorio se encuentra localizado en el paisaje de montaña que está en una franja altitudinal entre los 1.100 m s. n. m. y los 4200 m s. n. m., que cubre un área de 20.398 ha, siendo el segundo municipio más pequeño del departamento superando a Recetor, que posee aproximadamente 17.300 ha. La superficie total del municipio está ubicada sobre la franja de vertiente y la extensión municipal es 70 veces más pequeña que Paz de Ariporo, el municipio más grande del departamento.

El paisaje montañoso forma parte de la cordillera Oriental donde existen relieves característicos de la geografía del municipio, que se ubican en altitudes que generan los cuatro pisos térmicos. Actualmente este paisaje está afectado por movimientos en masa debido a inestabilidad geomorfológica, producto de la elevada pendiente, tala de bosque y abundante precipitación.

El paisaje de valle, como el otro paisaje característico del municipio, es una superficie alargada, generalmente angosta, labrados por la incisión de corrientes hídricas como el río Casanare que desciende de la cordillera, que adquieren morfologías diferentes constituidas por terrazas, vegas y/o abanicos, a veces pedregosos, que se encuentran en diferentes altitudes de La Salina.

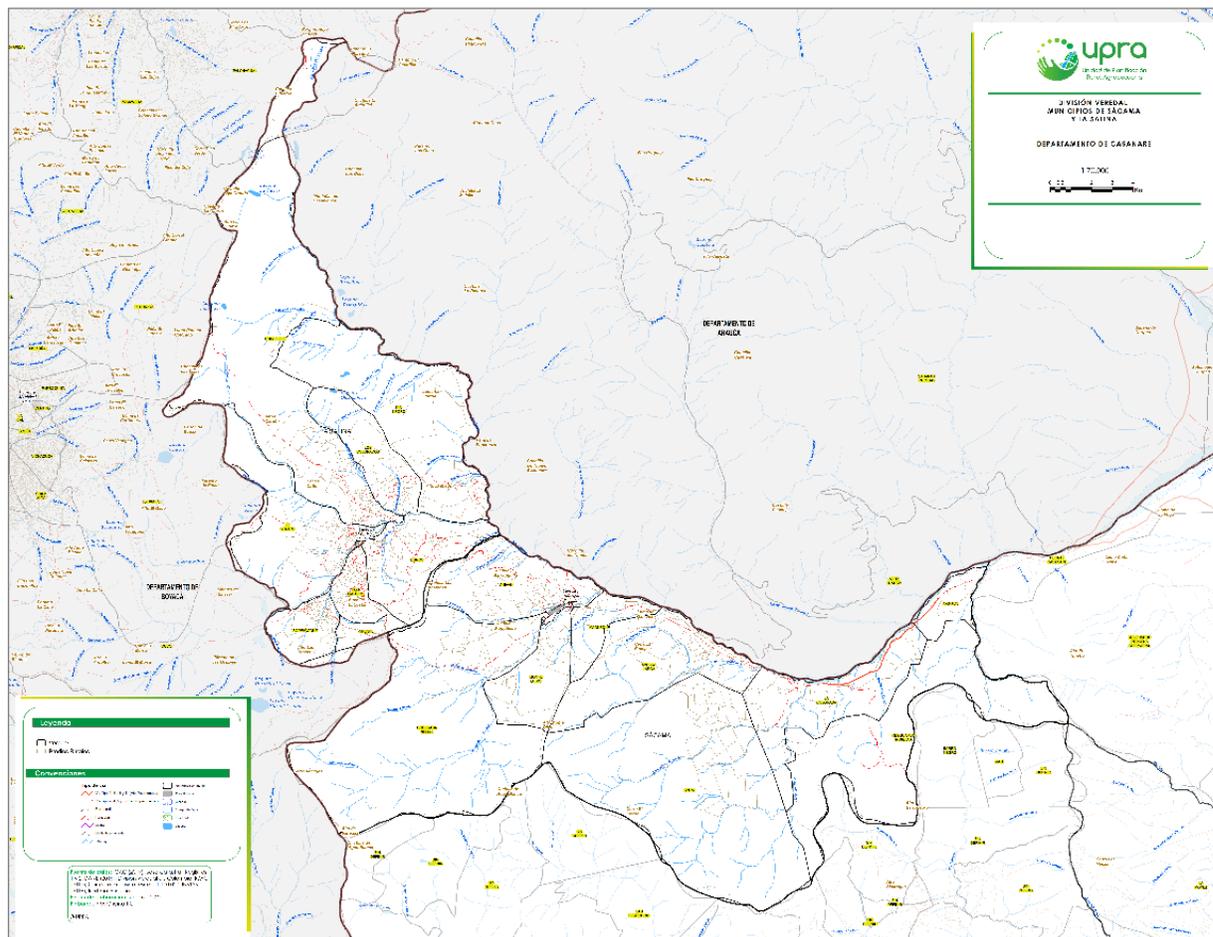
La presencia de paisajes, principalmente de montaña, las condiciones de humedad, temperatura, las características agrológicas de los suelos del municipio, e hidrográficas en la región, la infraestructura de bienes y servicios son algunos de los factores que hacen de La Salina un municipio que deriva el desarrollo de su población de los ingresos por actividades agropecuarias y, hoy en día, del cultivo de café.

Las actividades agropecuarias se caracterizan por ser de menor escala en los paisajes de montaña, donde han sido desarrolladas por pequeños y medianos productores, con un carácter mixto de comercial y autoconsumo, cuyos excedentes comercializables tienen que ver principalmente con café, ganadería de ceba y doble propósito, donde los primeros son comercializados con la Cooperativa de Caficultores de Támara; los segundos, en pie, pesados y que cuando completan el cupo lo llevan a Bogotá; los terceros comercializan la leche para que a nivel local se procese y saquen productos como el queso; y los de autoconsumo a nivel local, sin que se genere un valor agregado destacable.

Las actividades industriales y de comercio presentes en La Salina tienen pequeñas escalas: las primeras tienen que ver con el procesamiento de la sal y el procesamiento de la leche para la producción, principalmente de quesos, por parte de una transformadora localizada en la vereda El Arenal. Las actividades comerciales son incipientes, y se limitan a la existencia de pequeñas tiendas, donde se pueden aprovisionar de algunos artículos

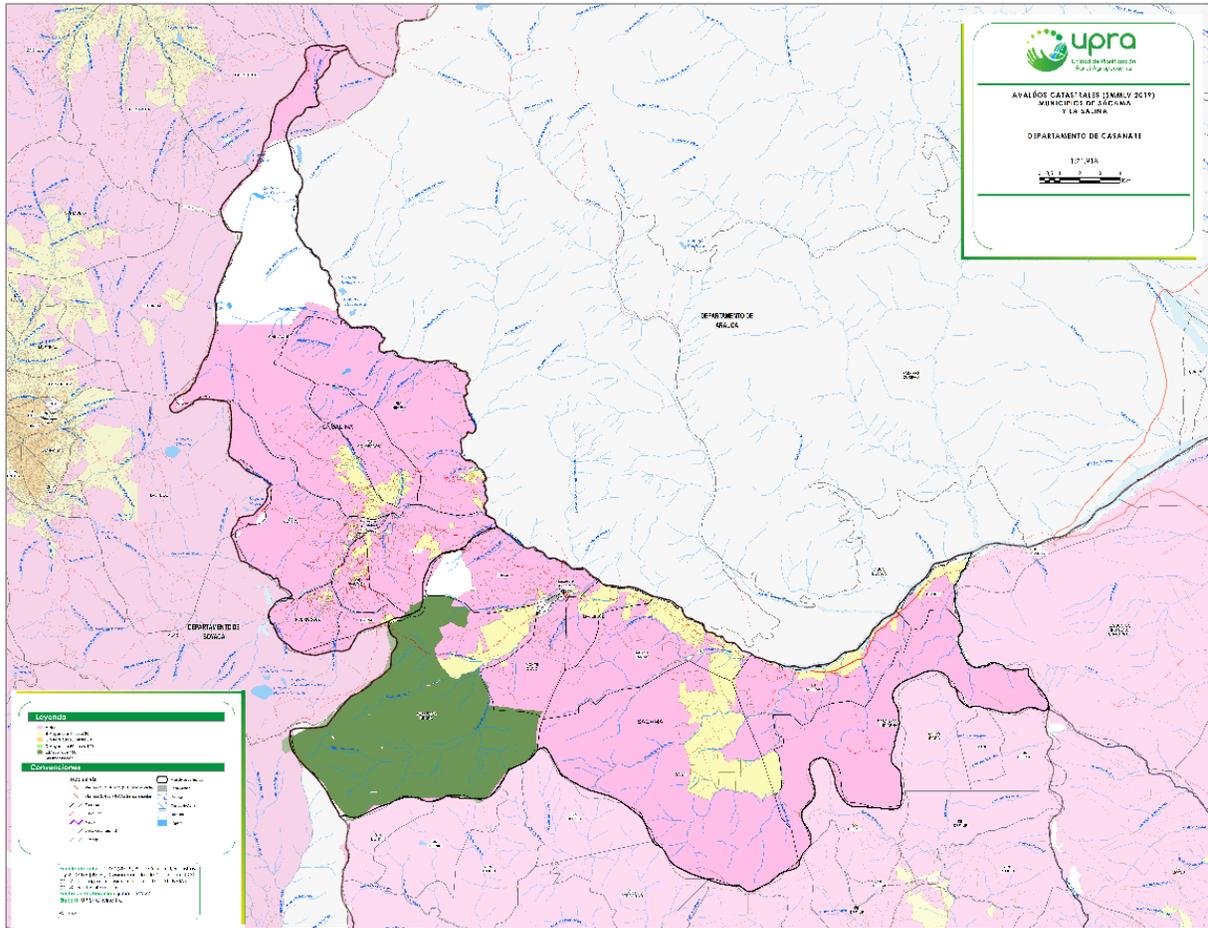
del hogar, víveres y bebidas. El más importante desarrollo de comercio se encuentra en el área urbana de La Salina, de donde se aprovisionan las personas de víveres de primera necesidad e insumos para la producción.

Figura 198. Ubicación de La Salina

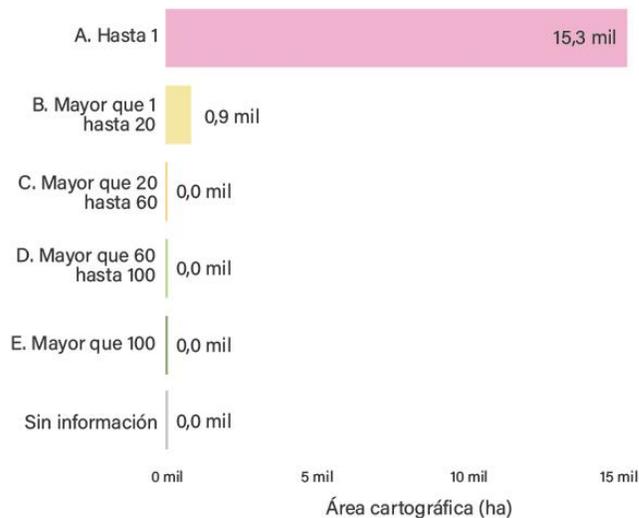


Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en La Salina cerca de 15.261 ha, que abarcan el 94,31 % del área total, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, localizadas en todo el territorio. La mayoría de los sectores de La Salina en este rango de avalúo catastral son de pequeños productores, donde la principal comunicación son vías en afirmado y material suelto, de donde se derivan caminos que conducen a las fincas y que por no tener consolidado el material, estar en altas pendientes o estar sujetos a la crecida de los cuerpos de agua, tienen problemas de movilidad.



El otro rango del avalúo catastral que se presenta en el municipio es el que es mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, el cual abarca aproximadamente 900 ha (5,56 %), localizadas en el centro-oriente, todas en paisaje de montaña y se integran al municipio y departamento por vía secundaria en afirmado y terciarias que se derivan de la vía principal y del área urbana. Este



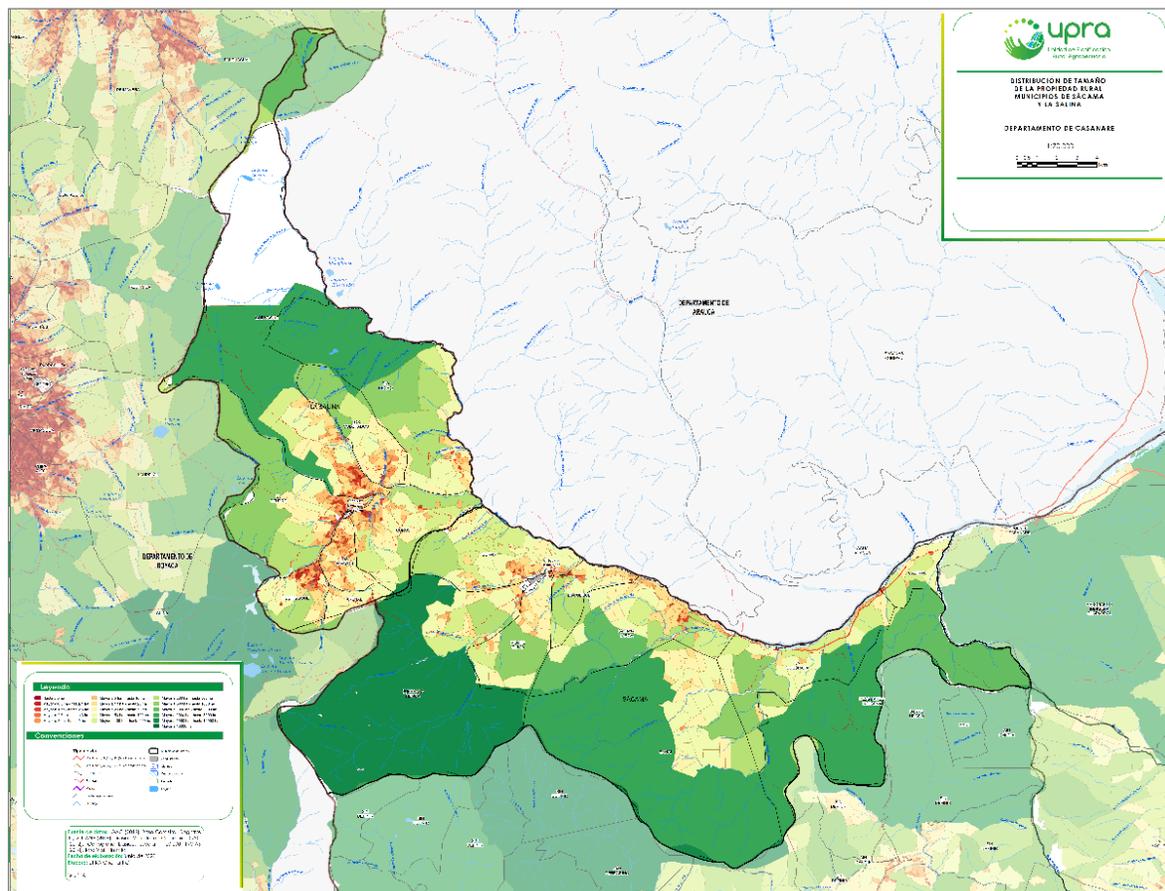
▲ **Figura 199.**
Avalúos catastrales de La Salina

◀ **Figura 200.**
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en La Salina

Fuente: UPRA (2022).

rango, sumado al mencionado anteriormente, alcanzan el 99,89 % del territorio municipal. En cuanto al área sin información catastral, en La Salina, según las estadísticas de la UPRA 2022, esta no se presenta en el municipio.

Figura 201. Tamaños prediales de La Salina



Fuente: UPRA (2022).

La distribución de tamaño de la propiedad rural en La Salina se encuentra en varios rangos, donde el que más área abarca es el rango de mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha que tiene un 27,86 % del territorio (4.509 ha), siguiéndole el que va de mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha con un 16,55 % (2.677 ha); le siguen el que va de mayor a 200 ha - hasta 500 ha con un 12,44 % (2.014 ha); el de mayor a 50 ha - hasta 100 ha con un 12,35 % (1.998 ha); y el que va de mayor a 20 ha - hasta 50 ha con un 11,44 % (1.852 ha). Todos estos, sumados, abarcan un 80,65 % del territorio municipal y se distribuyen en el centro-occidente, centro-oriente y sur, y constituyen la frontera agropecuaria del municipio. Dentro de esta y al extremo norte están los predios de mayores tamaños o aquellas tierras que no han sido colonizadas o incorporadas a la frontera agrícola del municipio, por estar en la zona de amortiguación del Parque Nacional Natural Sierra Nevada El Cocuy. Los rangos más pequeños de hasta 0,5 ha y hasta 20 ha suman 2.079 ha (12,85 %) y se localizan en los sectores centrales del municipio.

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. La Salina, comparado con los demás municipios del norte del departamento de Casanare, tiene menores tiempos de desplazamiento desde Yopal, como ciudad referencia de más de 25.000 habitantes de esta medida, lo cual presume una buena red vial que lo conecta con los centros de mercadeo. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) hasta La Salina, están entre 1 y hasta 4 horas, donde la primera cubre 7.081 ha (34,87 %) y se localiza sobre la vía nacional Ruta Los Libertadores y la vía departamental en afirmado que comunica La Salina con el resto del país y departamento de Casanare, en límites con el municipio de Sácama, zona centro-sur y norte de La Salina, donde esta última es la zona del Parque Nacional Natural El Cocuy. El siguiente rango, entre 3 y 4 horas, en un 1,20 % del área del municipio (243 ha), localizado en el extremo nororiental, donde no hay vías y la movilidad se realiza por caminos que llegan a los extremos de la frontera agrícola del municipio o donde se conserva el bosque natural.

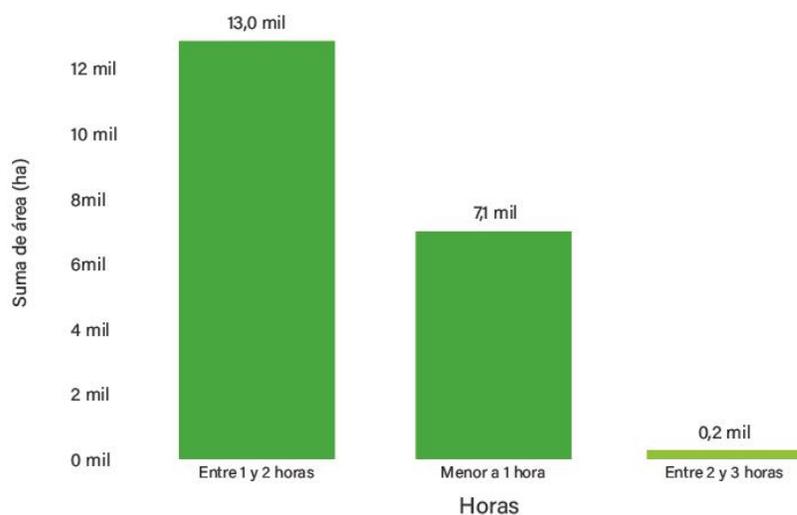
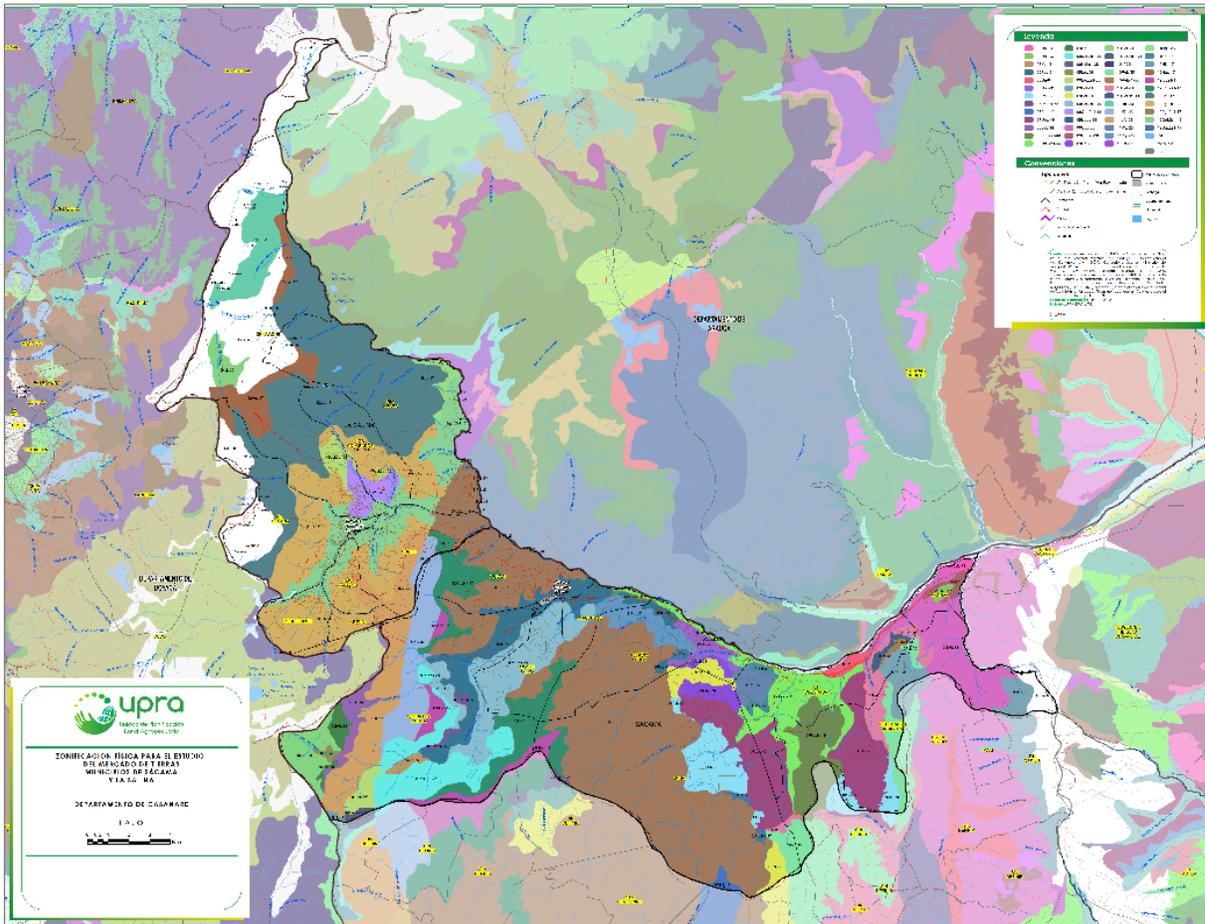


Figura 204.

Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en La Salina

Fuente: UPRA (2022).

Figura 205. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en La Salina



Fuente: UPRÁ (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En La Salina predomina la clase 12 (13.070 ha) que unida a las clases 11 (1.740 ha) y 10 (250 ha) conforman el grupo de tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala que corresponden al 95,92 % (15.060 ha) del territorio municipal, localizadas a lo largo y ancho del municipio. Seguido a este grupo y con el

calificativo de tierras de regular a mala calidad, se tiene solo la clase 9 y que ocupa una extensión de 640 ha (4,08 %) localizadas en las veredas Chinivaque y Los Colorados, y que constituyen en las mejores tierras del municipio.

En cuanto a la representación territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con la pendiente (entre e y g) para todas las clases, la susceptibilidad a la pérdida de suelo (subíndice s1, s2 y s3) para los suelos de alta pendiente y la saturación en más del 60 % de la capacidad de intercambio catiónico por parte del aluminio (subíndice L), para la mayoría de unidades presentes en el municipio, donde la saturación de aluminio afecta negativamente el pH, la disponibilidad y absorción de nutrientes por parte de los cultivos que constituyen el uso de las tierras.



Figura 206.
Clases de tierra en La Salina

Fuente: UPRA (2022).

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados, no se encontraron ofertas de mercado en la investigación en terreno y en las continuas consultas en páginas web, por lo que se concluye que en municipios como La Salina, que tiene un territorio pequeño, localizado en las estribaciones de la cordillera Oriental y relativamente desintegrado, por la no existencia o estado de las vías que lo comunican, es difícil que se establezca un mercado de tierras de público conocimiento.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron dieciocho encuestas a directivos de las Juntas de Acción Comunal (JAC) y a concedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, como los profesionales y técnicos de la Coordinación de Programas Agropecuarios de la Alcaldía de La Salina, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 207 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

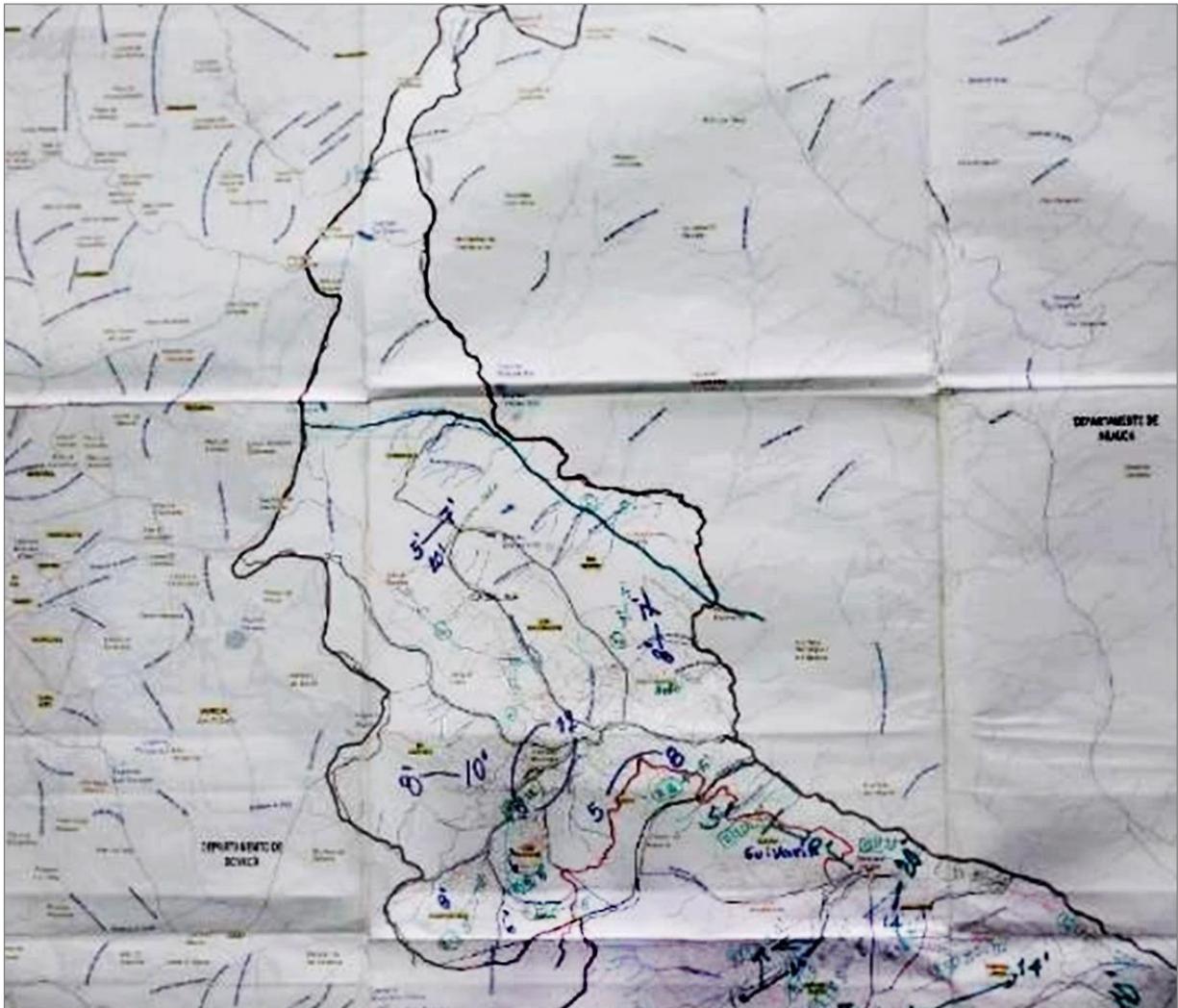
Investigación de mercado inmobiliario

Se realizó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente, si se hallaron, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 207.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. Este ejercicio y sus resultados también se muestran en la figura 207.

Figura 207. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en La Salina



Fuente: UPRA (2022).

3.2.18 Sácama⁷

El municipio de Sácama se localiza en la Orinoquia colombiana, al noroeste del departamento de Casanare; ocupa una extensión total de 312,7 km². Se ubica entre los 06° 05' 53'' de latitud norte y 72° 14' 51'' de longitud oeste, a una altura media de 1.247 m s. n. m.

Los límites del municipio están definidos en el Decreto 870 del 13 de mayo de 1974 a través del cual se fijaron las divisiones político-administrativas de la entonces intendencia de Casanare, las cuales se mantienen vigentes como departamento, y que para el municipio de Sácama son: por el norte, con el municipio de La Salina y el departamento de Arauca; por el este con los municipios de Hato Corozal y Támara; al sur también con el municipio de Támara; por el oeste con el departamento de Boyacá y el municipio de La Salina.

Está conformado por 8 veredas y un resguardo indígena (Barronegro). Cuenta con variedad climática, debido a que su territorio se encuentra sobre el paisaje de montaña que está en una franja altitudinal variable, cubriendo un área de 31.270 ha.

El paisaje montañoso forma parte de la cordillera Oriental donde existen relieves característicos de la geografía del municipio, que se ubican en altitudes que generan los cuatro pisos térmicos. Actualmente, este paisaje está afectado por movimientos en masa debido a inestabilidad geomorfológica, producto de la elevada pendiente, tala de bosque y abundante precipitación.

El paisaje de valle, como el otro paisaje característico e importante del municipio, es una superficie alargada, generalmente angosta, labrados por la incisión de corrientes hídricas como el río Casanare que desciende de la cordillera, adquiriendo morfologías diferentes constituidas por terrazas, vegas y/o abanicos, a veces pedregosos, que se encuentran presente en diferentes altitudes del municipio.

La presencia de paisajes, principalmente de montaña y valle, las condiciones de humedad, temperatura, las características agrológicas de los suelos del municipio, las características hidrográficas en la región, la infraestructura de bienes y servicios, son algunos de los factores que hacen de Sácama un municipio que deriva el desarrollo de su población de los ingresos generados por las actividades agropecuarias y, hoy en día, principalmente del cultivo de café.

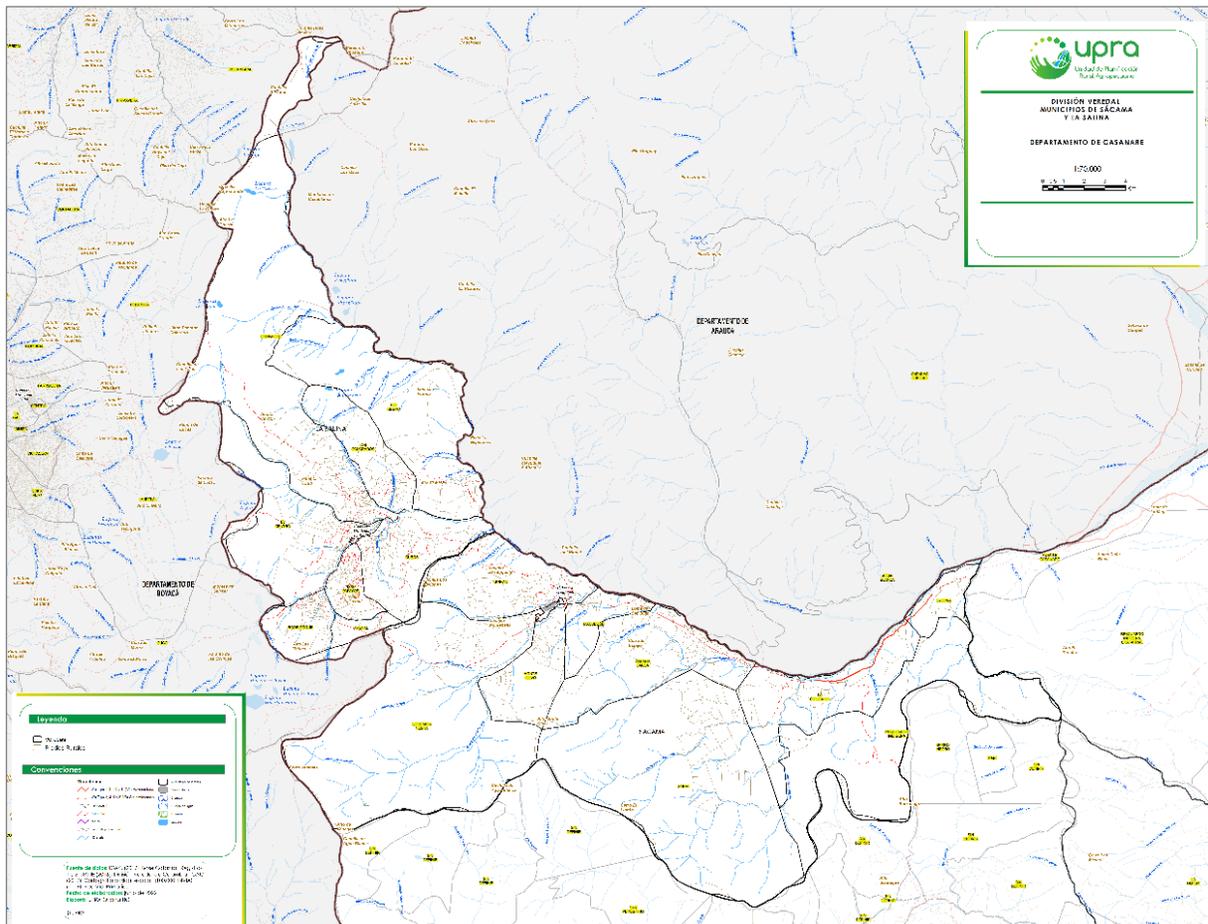
Las actividades agropecuarias se caracterizan por ser de menor escala en los paisajes de valle y montaña, donde han sido desarrolladas por pequeños y medianos productores, con un carácter mixto de comercial y autoconsumo, cuyos excedentes comercializables tienen que ver

⁷ MunicipiosdeColombia.com.co (s. f.).

principalmente con café, ganadería de ceba y doble propósito, donde los primeros son comercializados con la Cooperativa de Caficultores de Támara; los segundos en pie, pesados y que cuando completan el cupo los llevan a Duitama y Bogotá; los terceros comercializan la leche para que a nivel local se procese y saquen productos como el queso; y los de autoconsumo local, sin que se genere un valor agregado destacable.

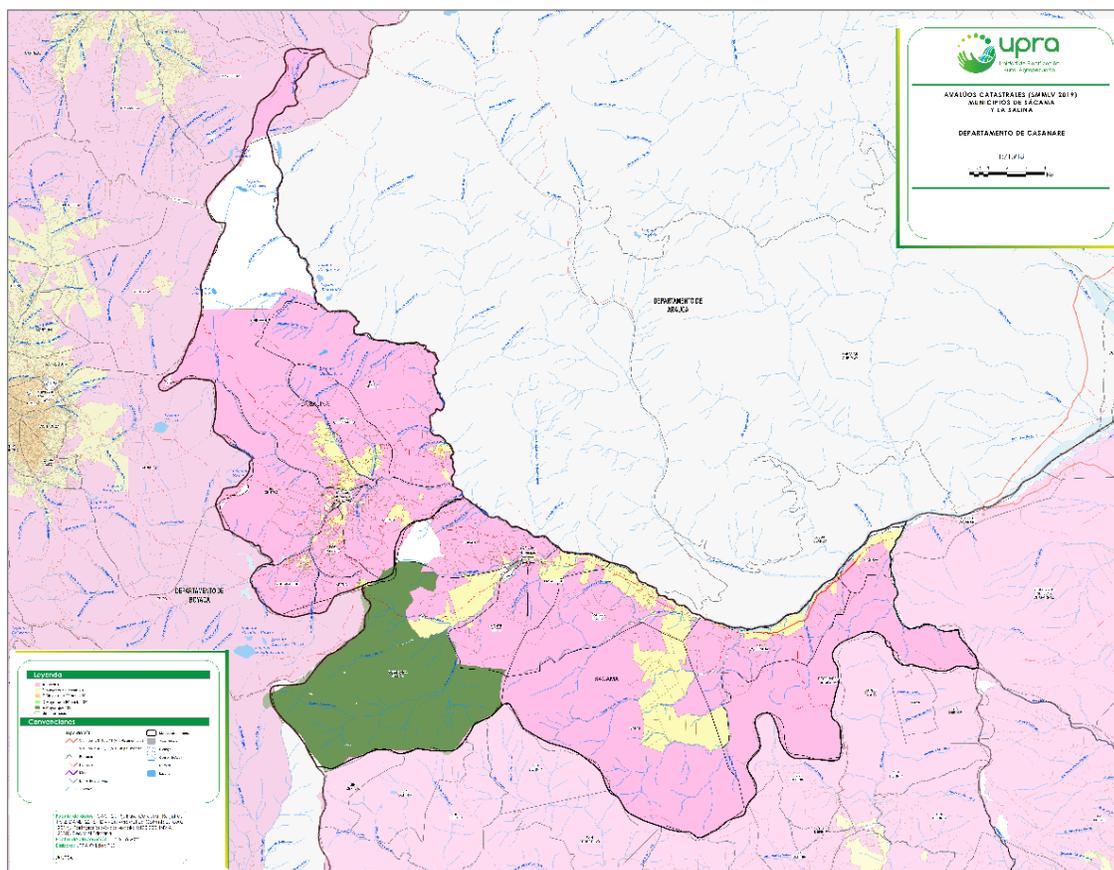
Las actividades industriales y de comercio presentes en el municipio tienen pequeñas escalas: las primeras tienen que ver con el procesamiento de la leche para la producción, en especial de quesos, por parte de la transformadora Lácteos La Florida, localizada en la cabecera municipal. Las actividades comerciales son incipientes, y se limitan a la existencia de pequeñas tiendas, donde se pueden aprovisionar de algunos artículos del hogar, víveres y bebidas. El más importante desarrollo de comercio se encuentra en el área urbana de Sácama, de donde se aprovisionan las personas de víveres de primera necesidad e insumos para la producción.

Figura 208. Ubicación de Sácama



Fuente: UPRA (2022).

Figura 209. Avalúos catastrales de Sácama

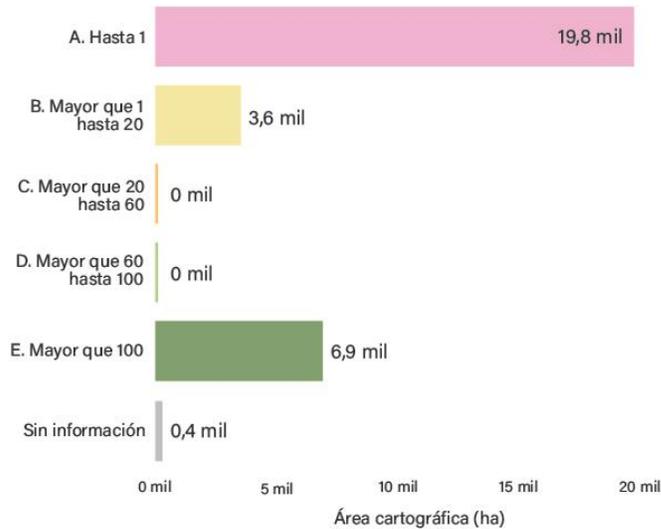


Fuente: UPRA, (2022)

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Sácama cerca de 19.799 ha, que abarcan el 64,36 % del área total, se encuentran en el rango hasta 1 SMMLV, localizadas en toda la extensión del municipio. La mayoría de los sectores de Sácama en este rango de avalúo catastral son medianas extensiones, donde la principal comunicación son vías en afirmado y material suelto de donde se derivan caminos que conducen a las fincas y que, por no tener consolidado el material, estar en altas pendientes o estar sujetos a la creciete de los cuerpos de agua, tienen problemas de movilidad, como sucede en la vereda Sinaí.

El otro rango del avalúo catastral es el que es mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, el cual abarca aproximadamente 3.642 ha (11,84 %), localizadas en el norte, occidente y centro del municipio, todas alrededor de la vía nacional Ruta Los Libertadores y vías en afirmado que van a las veredas de Quebrada Negra y Sinaí, las cuales están en paisaje de valle, la primera y segunda, y en montaña la tercera; estas se integran al municipio y departamento por las vías mencionadas. Este rango sumado al primero alcanzan el 76,20 % del territorio municipal. En cuanto al área sin información catastral, en Sácama, según las estadísticas de la UPRA (2022), se presentan en 380 ha (1,23 %).

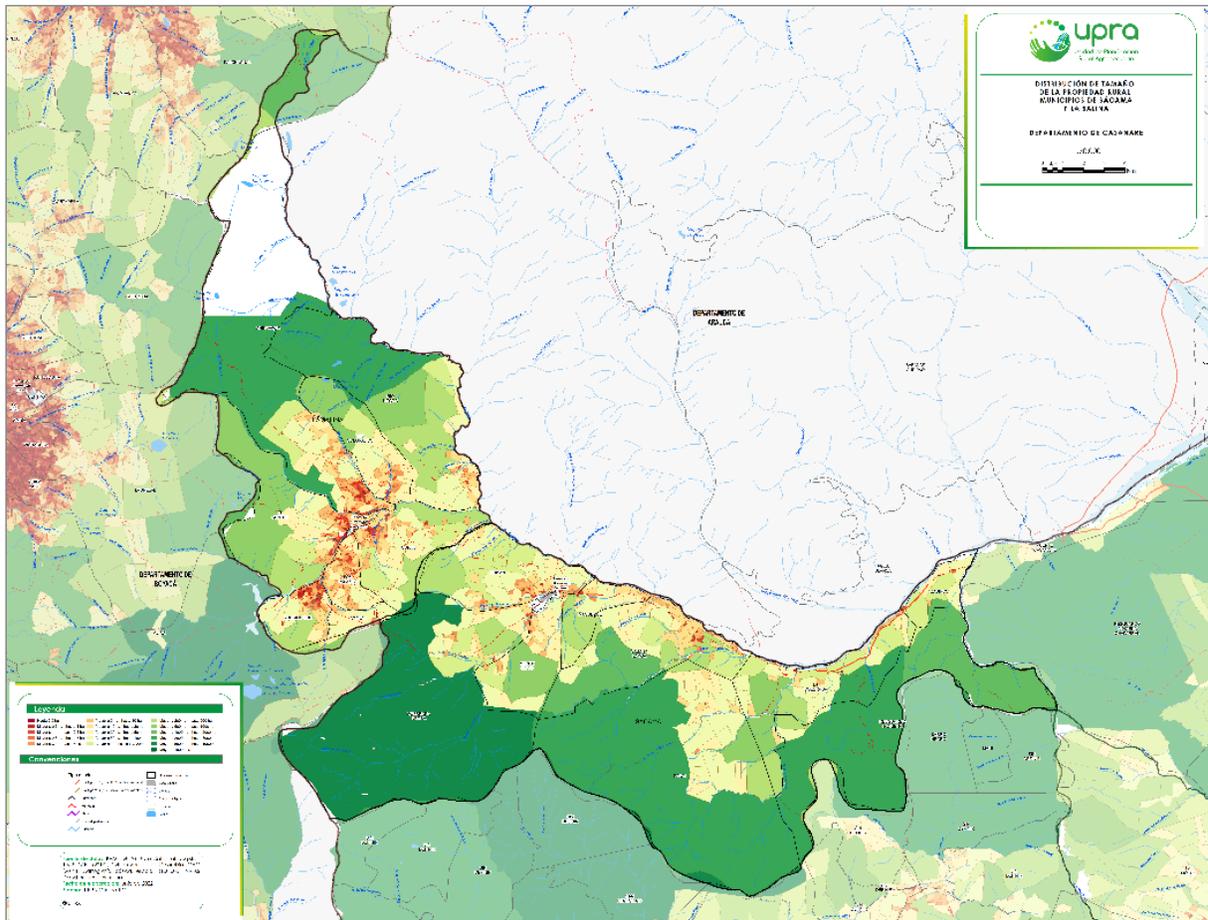
Como caso extraordinario, las estadísticas de la UPRA (2022) reportan la existencia de un predio de 6.940 ha que tiene un avalúo catastral mayor que 100 SMMLV que abarca el 22,56 % del área del municipio y está localizado en la vereda Quebrada Negra que todavía conserva grandes extensiones de bosque andino.



◀ **Figura 210.**
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Sáccama

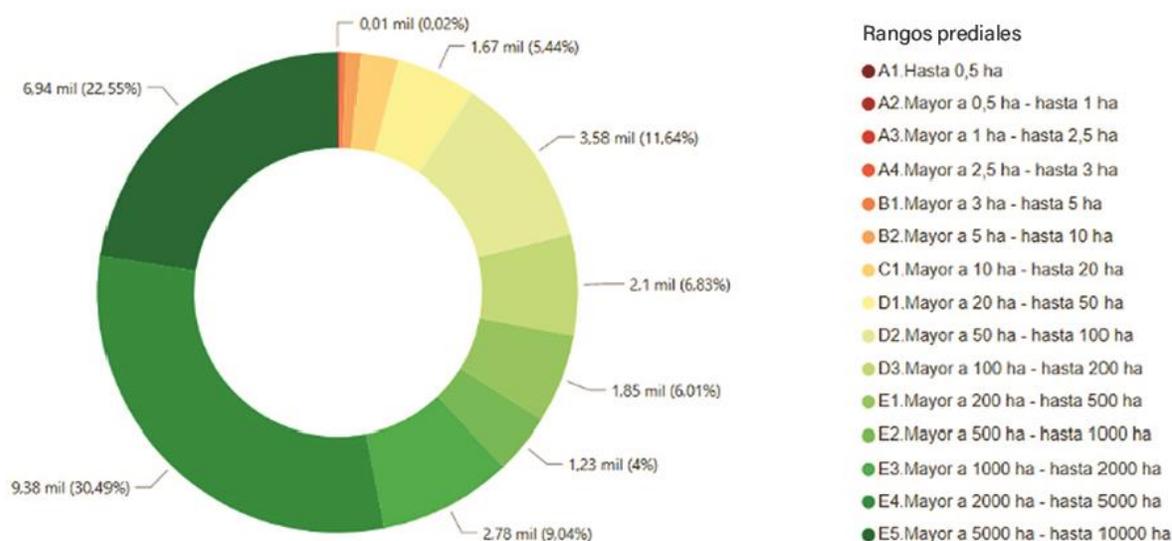
▼ **Figura 211.**
Tamaños prediales de Sáccama

Fuente: UPRA (2022).

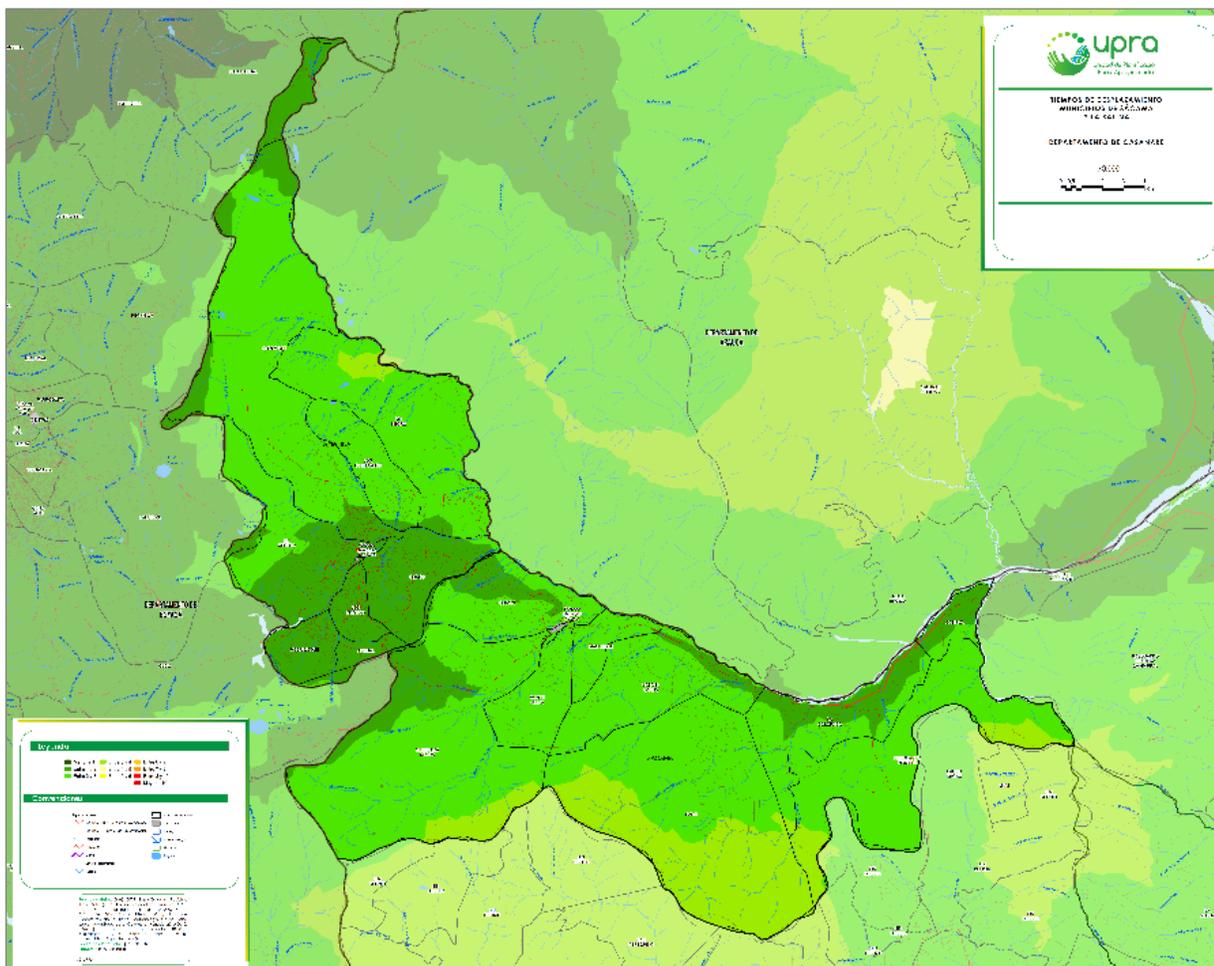


La distribución de tamaño de la propiedad rural en Sácama se encuentra en varios rangos, donde el que más área abarca es el de mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha que tiene un 30,49 % del territorio (9.381 ha); le sigue el que va de mayor a 5.000 ha - hasta 10.000 ha con un 22,55 % (6.937 ha); luego el que va de mayor a 50 ha - hasta 100 ha con un 11,64 % (3.581 ha); y el que va de mayor a 1.000 ha - hasta 2.000 ha con un 9,04 % (2.780 ha). Sumados, todos estos abarcan un 73,72 % del territorio municipal y se distribuyen en el sur-centro-orientado y que constituye la frontera agropecuaria del municipio, dentro de la cual y al sur están los predios de mayores tamaños o aquellas tierras que no han sido colonizadas o incorporadas a la frontera agrícola del municipio, por estar en las zonas de alta pendiente o de amortiguación del Parque Nacional Natural Páramo de Pisba. Los rangos más pequeños de hasta 0,5 ha y hasta 20 ha suman 1.232 ha (4 %) y se localizan en los sectores planos sobre la vía nacional Ruta Los Libertadores.

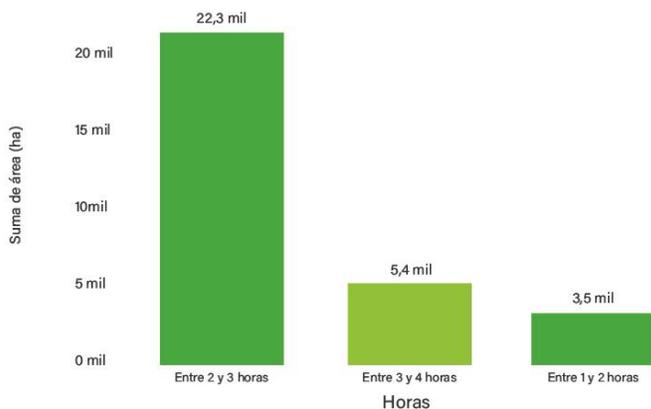
Figura 212. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Sácama



Fuente: UPRA (2022).



Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. Sácama, comparado con los demás municipios del norte del departamento de Casanare, tiene menores tiempos de desplazamiento desde Yopal, como ciudad referencia de más de 25.000 habitantes de esta



▲ **Figura 213.**

Tiempos de desplazamiento – isócronas en Sácama

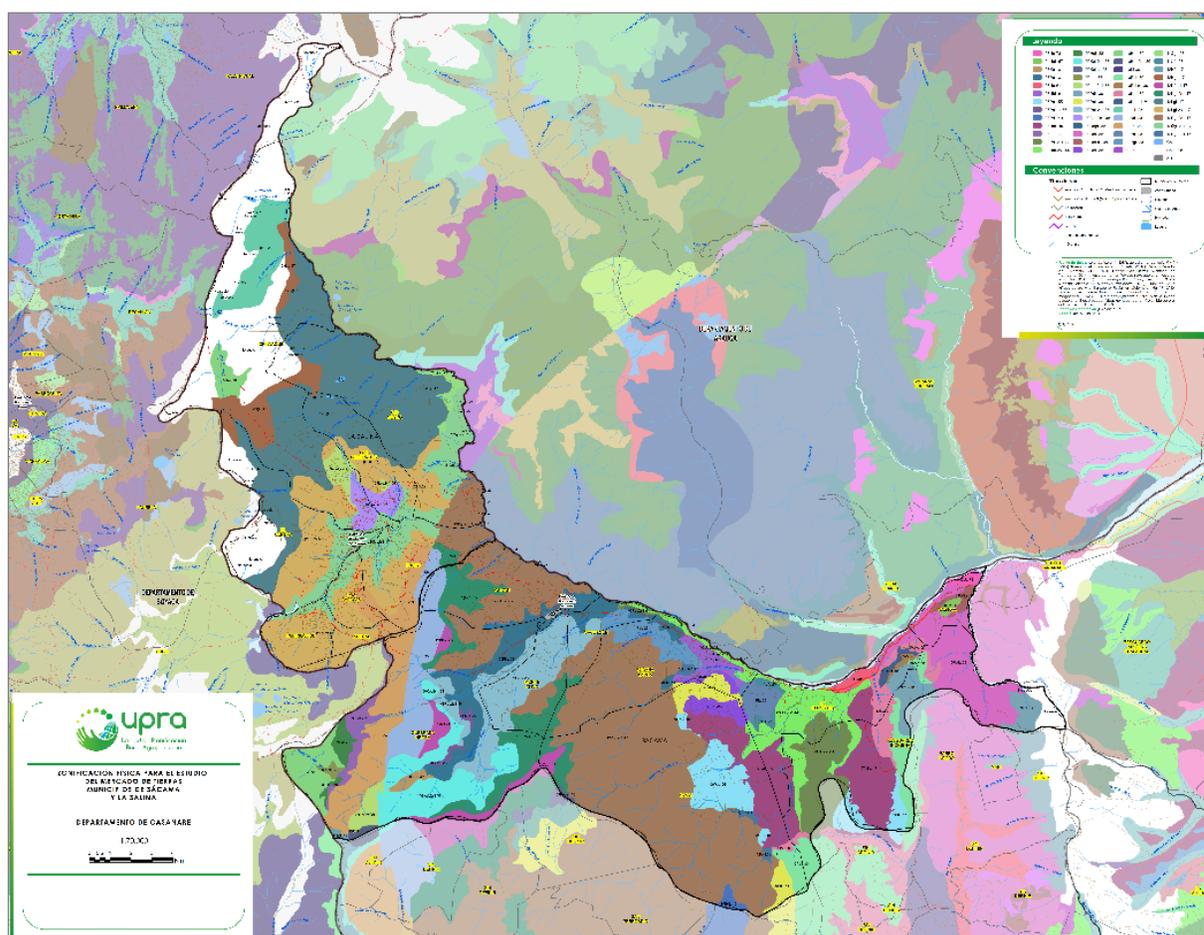
◀ **Figura 214.**

Distribución del área según los tiempos de desplazamiento en Sácama

Fuente: UPRA (2022).

medida, lo cual supone una buena red vial que lo conecta con los centros de mercadeo. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) hasta Sácama, están entre 1 y hasta 4 horas, donde la primera cobija 3.506 ha (11,24 %) y se localizan sobre el área de influencia de la vía nacional Ruta Los Libertadores que comunica a Sácama con el resto del país y departamento de Casanare en la zona norte y suroccidente de Sácama, donde esta última limita con el departamento de Boyacá. El siguiente rango, entre 2 y 3 horas, en un 71,38 % del área del municipio (22.267 ha), se encuentra a lo largo y ancho del municipio, donde hay vías en afirmado y caminos que comunican las partes más lejanas y pendientes pronunciadas; y el rango entre 3 y 4 horas en las zonas menos comunicadas del municipio, y donde se llega por caminos que llegan a los extremos de la frontera agrícola del municipio o donde se conserva el bosque natural.

Figura 215. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Sácama



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas

y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Sácama predomina la clase 12 (11.100 ha) que unida a las clases 11 (3.190 ha) y 10 (1.960 ha) conforman el grupo de tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala, que corresponden al 52,74 % (16.250 ha) del territorio de Sácama, localizadas en el occidente y centro del municipio y en las zonas de mayor pendiente. Seguido a este grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular y a mala calidad (clases 9, 8 y 7), que ocupan una extensión de 11.350 ha (36,84 %), localizadas en los extremos occidental, oriental y en un sector central del municipio y de menores pendientes del paisaje; el grupo de tierras de calidad buena a mediana con una extensión de 3.210 ha (10,42 %) localizadas en el valle del río Casanare y sobre la vía nacional Ruta Los Libertadores, constituyéndose en las mejores tierras del municipio de Sácama.

En cuanto a la representación a nivel territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con la pendiente (entre a y g) para todas las clases, la susceptibilidad a la pérdida de suelo (subíndice s1, s2 y s3) para los suelos de alta pendiente y la saturación en más del 60 % de la capacidad de intercambio catiónico por parte del aluminio (subíndice L), para la mayoría de unidades presentes en el municipio, donde la saturación de aluminio afecta negativamente el pH, la disponibilidad y absorción de nutrientes por parte de los cultivos que constituyen el uso de las tierras.

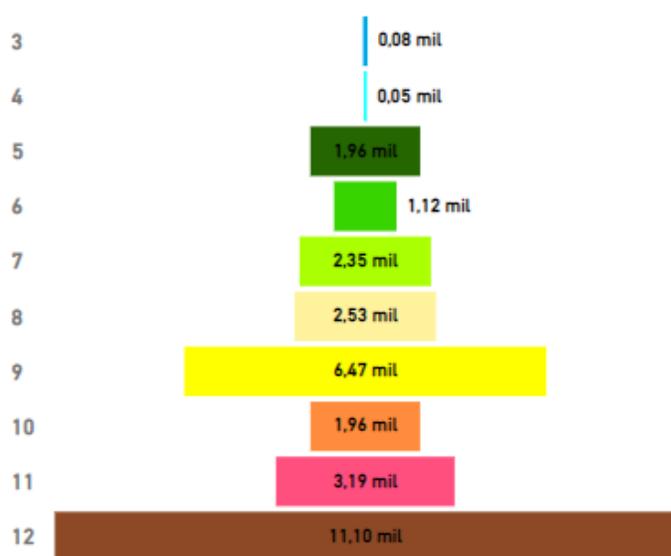


Figura 216.
Clases de tierra en Sácama

Fuente: UPRA (2022).

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.
- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo realizados, no se encontraron ofertas de mercado en la investigación en terreno y las continuas consultas en páginas web, por lo que se concluye que, en municipios como Sácama y La Salina, que tienen un territorio pequeño, localizado en las estribaciones de la cordillera Oriental y relativamente desintegrado, por la no existencia o mal estado de las vías que lo comunican, es difícil que se establezca un mercado de tierras de público conocimiento.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 29 encuestas a directivos de las Juntas de Acción Comunal (JAC) y a concedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, como los profesionales y técnicos de la Coordinación de Programas Agropecuarios de la Alcaldía de Sácama, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo

por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 217 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.

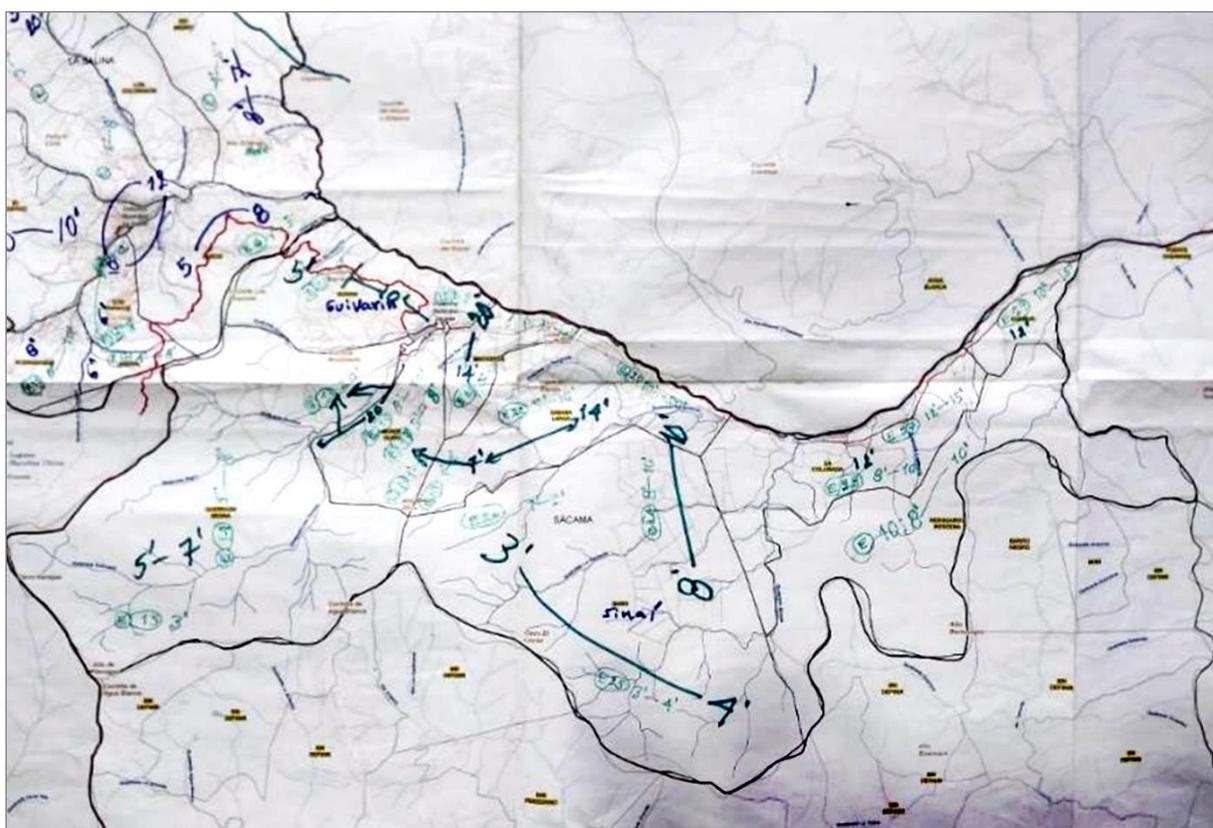
Investigación de mercado inmobiliario

Se realizó investigación de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones) en la zona y posteriormente, si se encontraron, se espacializaron los datos obtenidos de la investigación, como se observa en la figura 217.

Consolidación de la información recopilada

La información obtenida de las entrevistas semiestructuradas realizadas a los actores estratégicos se consolidó con el fin de confrontarla y complementarla. Este ejercicio y sus resultados también se muestran en la figura 217.

Figura 217. Ofertas de mercado inmobiliario y encuestas semiestructuradas espacializadas en Sácama



Fuente: UPRA (2022).



3.2.19 Támara⁸

El municipio de Támara se localiza en la Orinoquia colombiana, en el noroeste del departamento de Casanare; ocupa una extensión total de 1.181,8 km². Se ubica entre los 5° 49' 49'' de latitud norte y 72° 9' 44'' de longitud oeste, a una altura de 1.156 m s. n. m. y temperatura promedio anual de 21 °C.

Los límites del municipio están definidos en el Decreto 870 del 13 de mayo de 1974 a través del cual se fijaron las divisiones político-administrativas de la entonces intendencia de Casanare, las cuales se mantienen vigentes como departamento y que para Támara son: por el norte, con el municipio de Sácamá; por el este con los municipios de Pore y Paz de Ariporo; al sur con el municipio de Nunchía; por el oeste con el departamento de Boyacá.

El municipio está conformado por 2 corregimientos (El Tablón de Támara y Teislandia), 48 veredas y 1 resguardo indígena (Barronegro), distribuidos en 4 paisajes, entre los cuales está el de montaña con un 75 %, lomerío con un 20 %, y valle y piedemonte con un 5 %.

Este paisaje montañoso forma parte de la cordillera Oriental donde se originó todo el material que sirvió de relleno a la depresión de Casanare y Arauca, y que causó los relieves característicos de la geografía del municipio, que se ubica en altitudes que varían de 600 a

⁸ Alcaldía Municipal de Támara (Casanare). (2018).

3.000 m.s.n.m., abarcando los cuatro pisos térmicos. Actualmente este paisaje está afectado por movimientos en masa, debido a inestabilidad geomorfológica, producto de la elevada pendiente, tala de bosque y abundante precipitación.

El paisaje de lomerío tiene en su relieve lomas y mesas ligeramente onduladas con pendientes de 3 % a 12 % con grados de erosión ligera a severa. Está localizado al pie del sistema de montaña, contiguo a la planicie (valles), en altitudes que no exceden los 600 m s. n. m. y representan el 20 % del territorio del municipio.

El paisaje de valle es de superficie alargada, generalmente angosta, labrados por la incisión de corrientes hídricas que descienden de la cordillera que adquieren morfologías diferentes constituidas por abanicos, terrazas pedregosas, y que se encuentran principalmente entre 250 m s. n. m. y 650 m s. n. m. y conforman el 5 % del territorio del municipio. Vale la pena resaltar que este paisaje está presente en diferentes alturas, hasta los 3.000 m s. n. m.

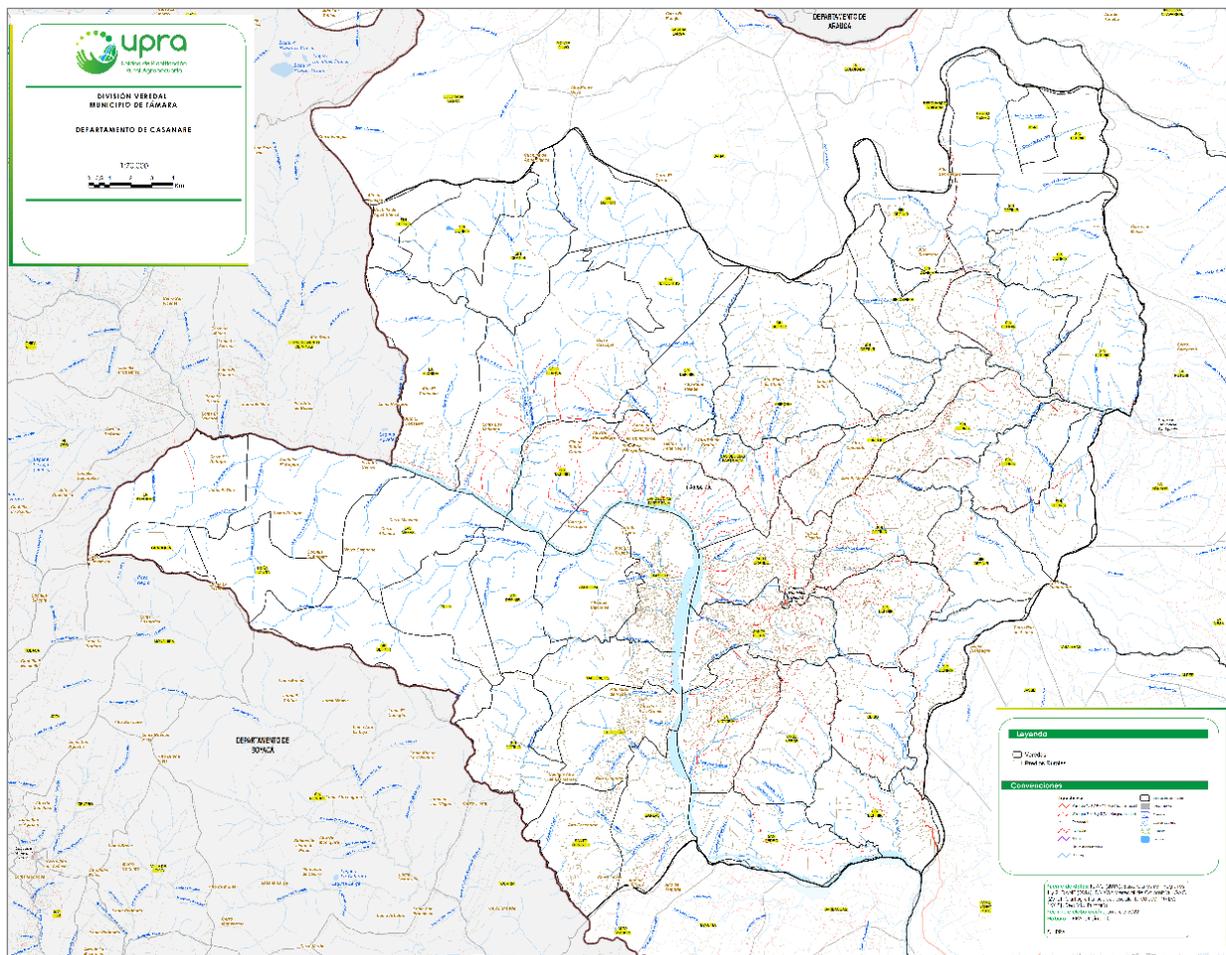
La presencia de paisajes, principalmente de montaña, las condiciones de humedad, temperatura, las características agrológicas de los suelos del municipio, las características hidrográficas en la región, la infraestructura de bienes y servicios, son algunos de los factores que hacen de Támara un municipio que deriva el desarrollo de su población de los ingresos generados por las actividades agropecuarias y principalmente el café.

Las actividades agropecuarias se caracterizan por ser de menor escala en los paisajes de montaña, donde han sido desarrolladas por pequeños y medianos productores, con un carácter mixto de comercial y autoconsumo, cuyos excedentes comercializables tienen que ver sobre todo con café, ganadería de ceba y doble propósito, donde los primeros son comercializados con la Cooperativa de Caficultores de Támara; los segundos en pie, pesados y completan cupo para sacarlos a Villavicencio y Bogotá; los terceros comercializan la leche para que a nivel local se procese y saquen productos como el queso; y los de autoconsumo local, sin que se genere un valor agregado destacable.

En el municipio, las características de altura sobre el nivel del mar, humedad y de suelos, han permitido el desarrollo desde tiempos coloniales del cultivo de café, de carácter agroindustrial, que son realizados por pequeños y medianos productores en terrenos de todos los tamaños y propios, que se comercializa con la Cooperativa que asocia a 700 productores y que recibe todo el apoyo de la Federación de Cafeteros de Colombia, por lo tradicional y calidad del café que se produce en Támara y sus alrededores. La ganadería, de ceba y doble propósito, en menor escala y por sectores, es soportada en extensiones de pastos mejorados en zonas como Teislandia y el Tablón de Támara para la ceba, y en cercanía del área urbana la de doble propósito que comercializa leche para el procesamiento de quesos en el perímetro urbano de Támara.

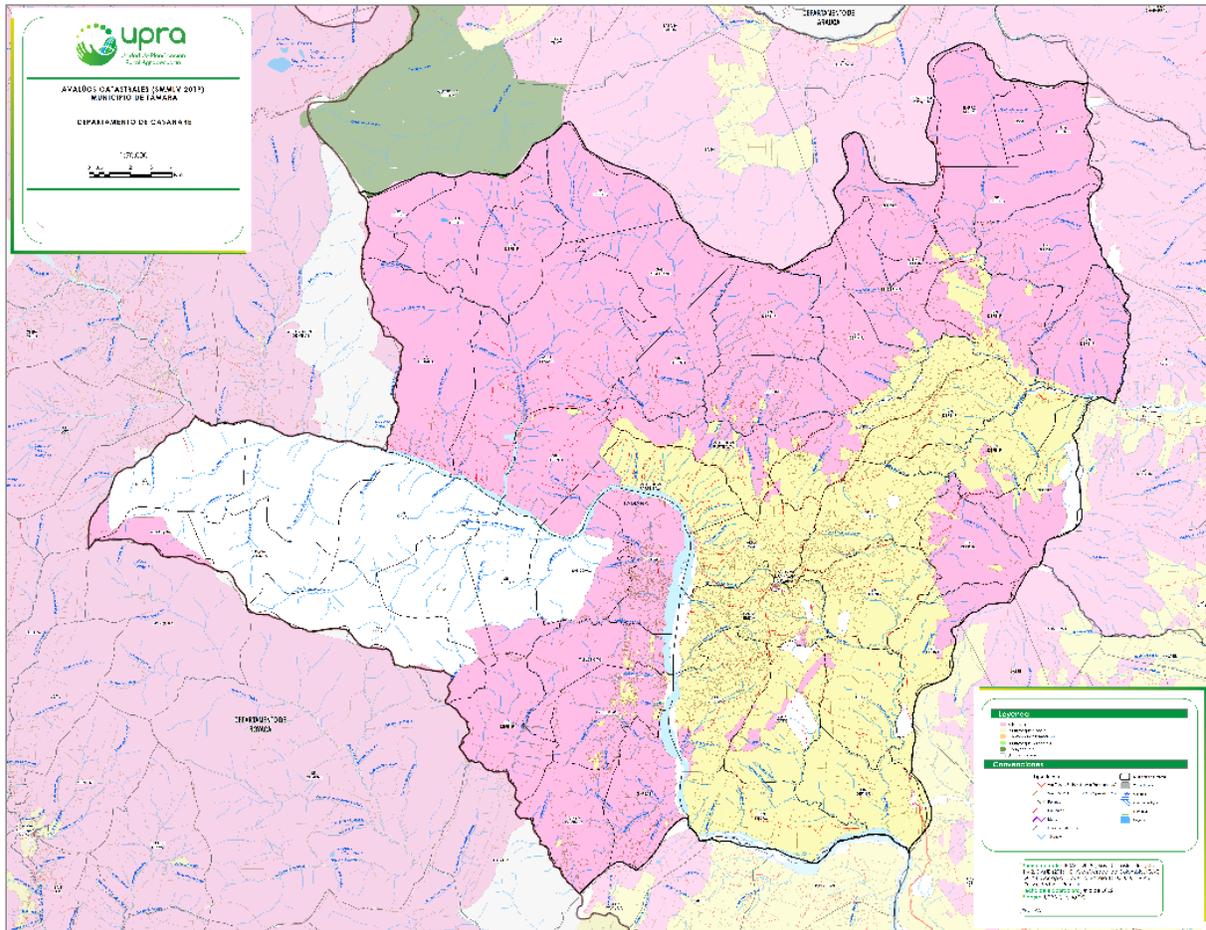
Las actividades agroindustriales y de comercio en el municipio tienen diferentes escalas: las primeras en el tostado y molido del café por parte de la Cooperativa, y el procesamiento de la leche para la producción, en especial de quesos, por parte de cuatro transformadoras localizadas en las veredas de Quebrada Honda, Teislandia y área urbana de Támara. Las actividades comerciales son incipientes, y se limitan a la existencia de pequeñas tiendas, donde se pueden aprovisionar de algunos artículos del hogar, víveres y bebidas. El más importante desarrollo de comercio se encuentra en el área urbana de Támara, de donde se aprovisionan los productores de productos de primera necesidad e insumos para la producción.

Figura 218. Ubicación de Támara



Fuente: UPRÁ (2022).

Figura 219. Avalúos catastrales de Támara



Fuente: UPRA (2022).

La tendencia de valor que indican los avalúos catastrales muestra que en Támara cerca de 61.228 ha, que abarcan el 66,76 % del área total, se encuentran en el rango de hasta 1 SMMLV, localizadas en los extremos de occidente, norte y una pequeña parte del suroriente, sobre las estribaciones del cerro Zamaricote. La mayoría de los sectores de Támara en este rango de avalúo catastral no tienen comunicación vía terrestre en todo tiempo, porque muchos de los tramos de vías existentes no tienen material adecuado y consolidado, y están sujetos a la crecida de los cuerpos de agua al no tener puentes y obras de arte. El sector suroccidental, que para comunicarse debe pasar el río Pauto, solo se comunica por una canasta localizada entre las veredas La Fragua y Brisas del Pauto, y un puente peatonal transitable por personas y motos que llegan a una vía que comunica a las veredas Ecce Homo Bajo y Alto, y las veredas Tabloncito y Brisas del Pauto.

El otro rango importante del avalúo catastral es el mayor que 1 - hasta 20 SMMLV, el cual abarca aproximadamente 29.763 ha (32,45 %), localizadas en el nororiente, centro-

sur y suroriente del municipio, todos en paisaje de montaña, y se integran al municipio y departamento por vía secundaria pavimentada y terciarias que se derivan de la vía principal y del área urbana del municipio. Este rango sumado al primero alcanzan el 99,21 % del territorio municipal. En cuanto al área sin información catastral, en Támara, según las estadísticas de la UPRA (2022), se presenta tan solo en el 0,76 % con 696 ha, en varios predios del rango 2 (mayor que 1 - hasta 20 SMMLV) del avalúo catastral, pero cartográficamente pareciera que es más extensa, porque en el mapa “Avalúos catastrales (SMMLV 2019) municipio de támara, departamento de Casanare” aparece en la convención en blanco (sin información) todo el sector suroccidental del municipio, en lo que se conoce como vereda Las Mesas (Mapa de división político-administrativa de Támara EOT, 2010), y que en el mapa de la UPRA (2022) abarca los sectores Sandoval, Las Mesas, Doña Juanita, La Reforma y Guatiquía.

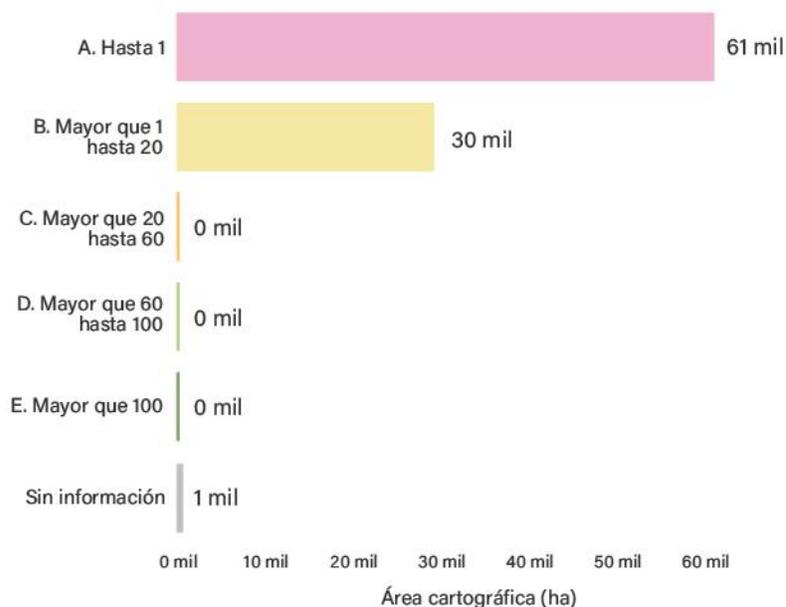
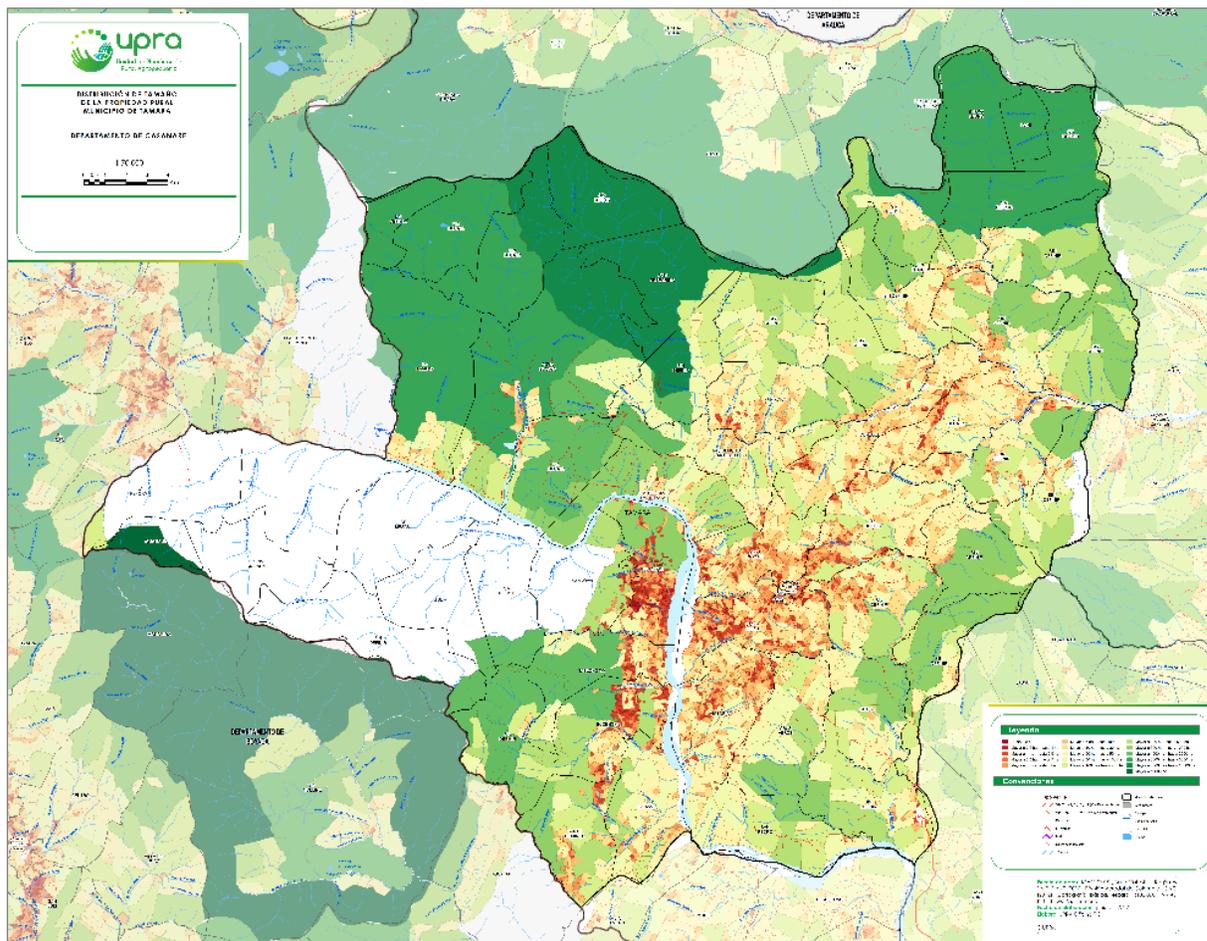


Figura 220.
Distribución del área según rango de avalúo catastral (vigencia 2019) en Támara

Fuente: UPRA (2022).

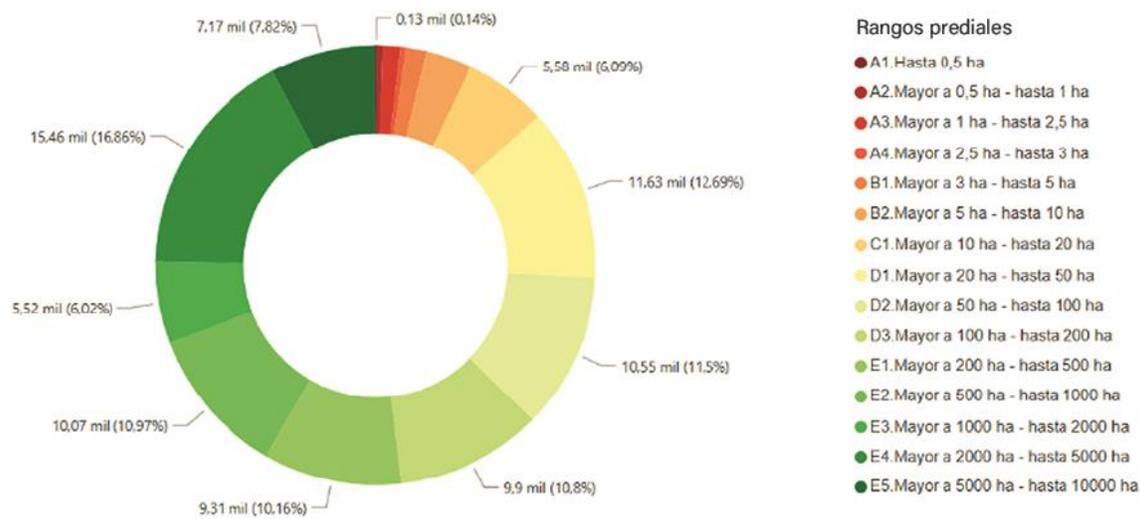
Figura 221. Tamaños prediales de Támara



Fuente: UPRA (2022).

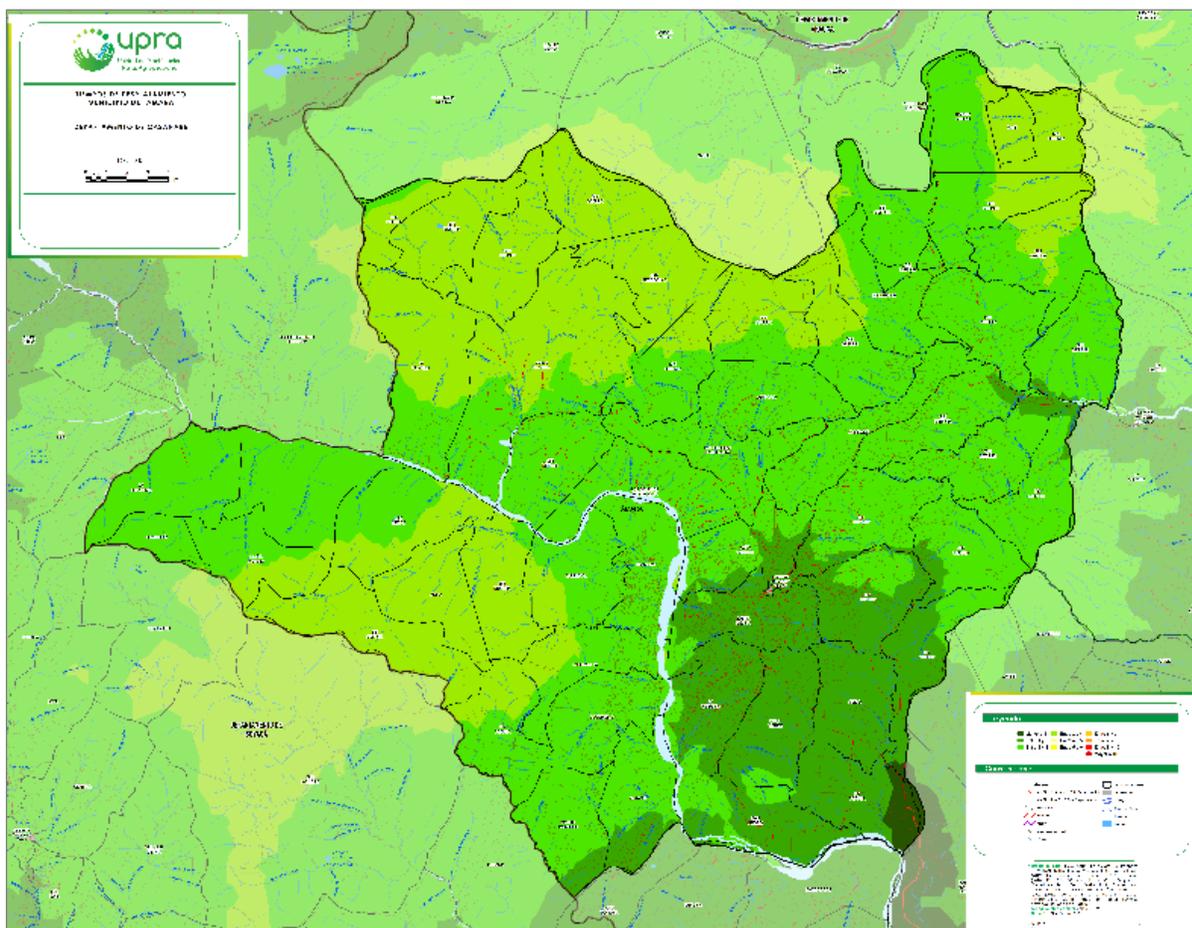
La distribución de tamaño de la propiedad rural en Támara se encuentra en varios rangos, donde el que más área abarca es el de mayor a 2.000 ha - hasta 5.000 ha que tiene un 16,86 % del territorio (15.465 ha); le sigue el que va de mayor a 20 ha - hasta 50 ha con un 12,69 % (11.635 ha); el que va de mayor a 50 ha - hasta 100 ha con un 11,50 % (10.545 ha); el que va de mayor a 500 ha - hasta 1.000 ha con un 10,97 % (10.065 ha); el que va de mayor a 100 ha - hasta 200 ha con un 10,80 % (9.902 ha); y el mayor a 200 ha - hasta 500 ha con un 10,16 % (9.314 ha), todos los cuales sumados abarcan un 72,98 % del territorio municipal y se distribuyen en todo el territorio que constituye la frontera agropecuaria de Támara. Dentro de esta y a los extremos están los predios de mayores tamaños o aquellas tierras que no han sido colonizadas o incorporadas a la frontera agrícola del municipio. Los rangos más pequeños de hasta 0,5 ha y hasta 20 ha suman 12.093 ha (13,19 %) y se localizan en los sectores centro-occidental del municipio.

Figura 222. Distribución del área según el tamaño de la propiedad rural en Támara



Fuente: UPRA, (2022)

Figura 223. Tiempos de desplazamiento – isócronas en Támara



Fuente: UPRA (2022).

Las isócronas describen información de viaje basada en el tiempo para diferentes modos de transporte (terrestre principalmente). Se definen las cabeceras municipales a más de 25.000 habitantes, pues se presume que estas cuentan con una mayor posibilidad de acceso a centros de acopio, distribución y comercialización de productos agropecuarios. Támara, comparado con los demás municipios del norte del departamento de Casanare, tiene menores tiempos de desplazamiento desde Yopal, como ciudad referencia de más de 25.000 habitantes de esta medida, lo cual presume una buena red vial que lo conecta con los centros de mercadeo. Los tiempos de desplazamiento de la cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) hasta Támara, están entre menos de 1 y hasta 4 horas, donde la primera cubre 548 ha (0,5 %) y se localizan sobre la vía departamental pavimentada, en límites con el municipio de Pore, y en la vereda y centro poblado de Támara. El siguiente rango, entre 1 y 2 horas, que abarca 16.217 ha (14,82 %) del municipio, se localiza en mayor parte de las tierras del suroriente del municipio y en dos sectores pequeños, uno al nororiente del municipio y sobre la vía departamental Támara-Sácama y, el otro, en el sector suroccidental que se comunica con vía veredal del municipio de Nunchía. Le sigue el rango de entre 2 y 3 horas, que abarca 60.589 ha (55,37 %), que se ubica en los sectores centro-nororiental y centro-suroccidental del municipio, contiguo al anterior, pero con mayores dificultades de desplazamiento por la inexistencia o estado de vías y caminos por donde se accede a estas zonas; y entre 3 y 4 horas, en un 29,31 % del área del municipio (32.071 ha), rango localizado en los extremos noroccidental, nororiental y suroccidental, donde no hay vías y la movilidad se efectúa por caminos que llegan a los extremos de la frontera agrícola del municipio o donde se conserva el bosque natural.

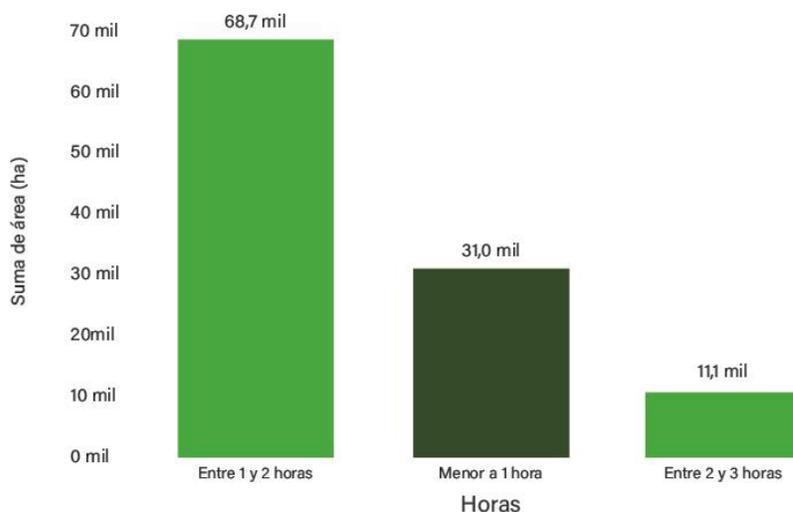
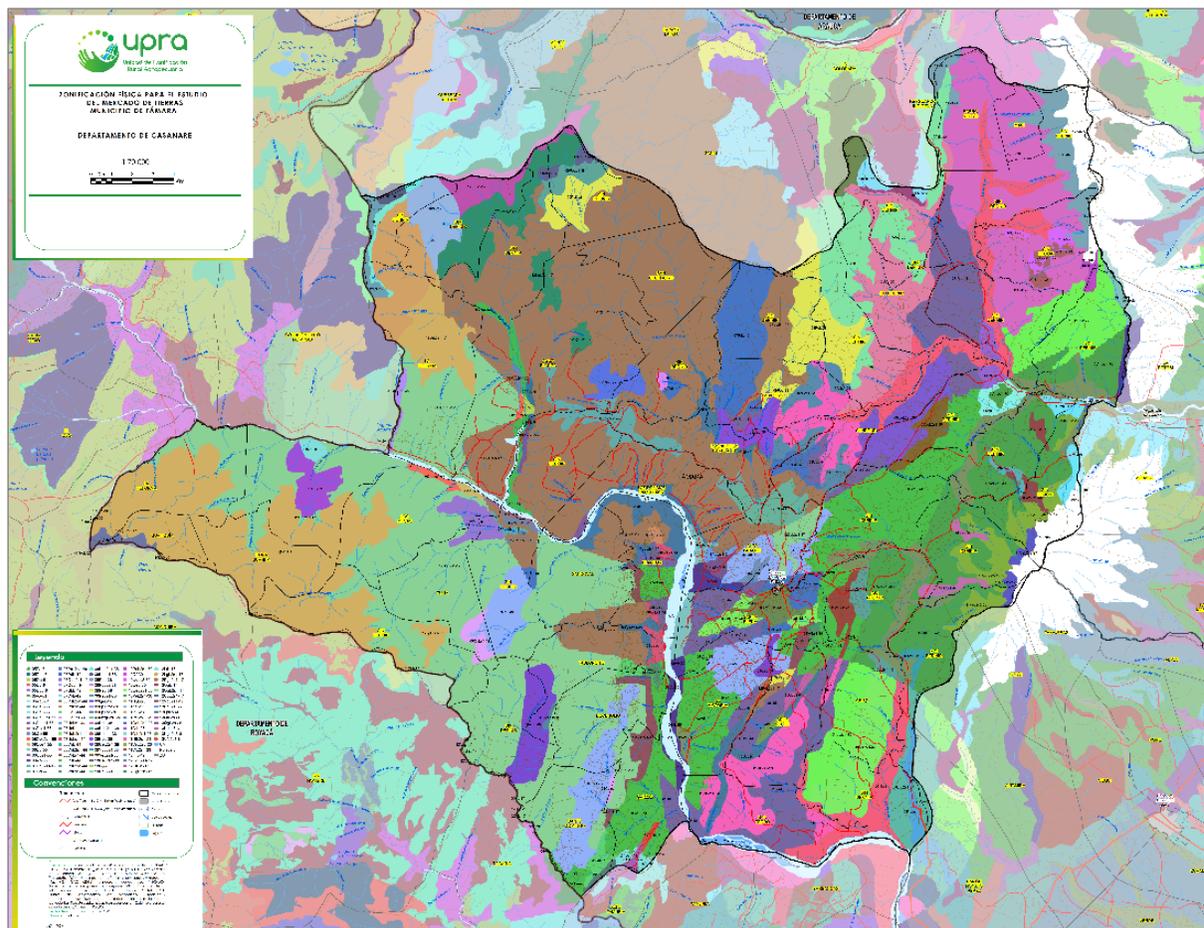


Figura 224.
Distribución del área en Támara según los tiempos de desplazamiento de cabecera municipal de más de 25.000 habitantes (Yopal)

Fuente: UPRA (2022).

Figura 225. Zonificación física para el estudio del mercado de tierras en Támara



Fuente: UPRA (2022).

La zonificación física para el estudio del mercado de tierras define aquellos espacios de la superficie terrestre delimitados y divididos geográficamente en polígonos que agrupan características y/o cualidades físicas relativamente similares en cuanto a condiciones edáficas y climáticas, que en todo caso expresan la capacidad productiva de las tierras y que, junto con la espacialización de los medios de transporte (aéreo, fluvial, marítimo y terrestre), son un insumo para la caracterización del mercado de tierras rurales agropecuarias. A nivel nacional se han representado por clases de tierra o unidades de tierra. Estas expresan la capacidad de la tierra por medio del valor potencial; se indican en números que van desde el 1 hasta el 13, donde 1 es la clase con mejores condiciones edafoclimáticas, y 13, la que presenta limitaciones para el establecimiento y desarrollo de sistemas productivos. En Támara predomina la clase 12 (46.160 ha) que unida a las clases 11 (7.160 ha) y 10 (12.040 ha) conforman el grupo de tierras con el calificativo de calidad mala a muy mala que corresponden al 61,22 % (65.360 ha) del territorio de Támara, localizadas, en mayor proporción, en las zonas centro-occidente, norte, y oriente del municipio. Seguido a este grupo y con el calificativo de tierras de mediana a regular y de regular a mala calidad, se tiene el grupo de clases 7 a 9 y que ocupan una

extensión de 33.700 ha (31,56 %), principalmente en los paisajes de valle de los ríos Ariporo y Pauto, y alrededor del área urbana, en lo que se conoce como veredas del anillo metropolitano. Por último, se tiene el grupo de tierras con calificativo de moderadamente buena a mediana (clase 5) y de mediana calidad (clase 6) que tienen una extensión de 7.240 ha y ocupan 6,78 % del territorio municipal y se localizan en las vegas de los ríos Pauto, Ariporo y demás cuerpos de agua que hayan formado este tipo de paisajes.

En cuanto a la representación territorial, se generan subclases de tierra que no son más que subdivisiones dentro de los tipos de unidades que tienen que ver con la pendiente (entre a y g) para todas las clases, la susceptibilidad a la pérdida de suelo (subíndice s1, s2 y s3) para los suelos de alta pendiente y la saturación en más del 60 % de la capacidad de intercambio catiónico por parte del aluminio (subíndice L), para la mayoría de unidades presentes en el municipio, donde la saturación de aluminio afecta negativamente el pH, la disponibilidad y absorción de nutrientes por parte de los cultivos que constituyen el uso de las tierras.



Figura 226.

Clases de tierra en Támara

Fuente: UPRA (2022).

Trabajos de campo

Las actividades realizadas en campo para recolección de información fueron:

- Entrevistas semiestructuradas con entidades territoriales y actores del municipio, de las que se obtuvo la caracterización del área rural relacionada con aspectos físicos, sistemas productivos, comercialización, aspectos positivos y negativos del mercado de tierras, precios de tierras, infraestructura, servicios públicos, tenencia de la tierra, entre otros.

- Recorridos por el área rural, que abarcaron la mayor cantidad de veredas posibles para identificar las características físicas, sistemas productivos, infraestructura, servicios y recolectar información de mercado inmobiliario (oferta y transacciones encontradas en terreno).
- Delimitación preliminar de trazado de polígonos de precios.

Instrumentos de captura de información

Para la tabulación de la información recopilada de las ofertas de mercado inmobiliario se emplearon los formatos que se relacionan a continuación.

Ofertas de mercado inmobiliario

En los recorridos de campo, se encontraron dos ofertas de mercado mediante investigación de datos en terreno, consulta en páginas web y con habitantes del sector para algunas de las zonas analizadas, lo cual fue afectado por la poca transitabilidad de las vías en momentos de lluvias y la recolección de la cosecha de café que, en el momento de las visitas, se estaba realizando. Con este ejercicio se pudo determinar el rango de cada polígono establecido.

Encuestas semiestructuradas

Se realizaron 28 encuestas a directivos de las Juntas de Acción Comunal (JAC) y a conocedores de precios de tierra rural del municipio para cada una de las zonas, en donde se establecieron rangos de valor y en otros casos se dieron valores puntuales.

Recolección de información

Información proveniente de actores estratégicos

Mediante visitas a terreno y entrevistas semiestructuradas a los actores estratégicos de la zona, como los profesionales y técnicos de la Secretaría de Planeación, Desarrollo Económico, Ambiente y Control Interno, se preguntó sobre la tenencia de la tierra, el uso actual del suelo, sistemas productivos, vías de acceso, disponibilidad de agua y de servicios públicos, precio de arriendo por sistema productivo y precios de venta de la tierra rural. En la figura 227 se presentan los puntos espacializados de las entrevistas y el formato usado para la recolección de información.



4. Caracterización del mercado de tierras

4.1 Caracterización del mercado de tierras a nivel municipal

4.1.1 Mercado de tierras en Yopal

El municipio de Yopal está conformado por 93 veredas y 11 corregimientos. Presenta disponibilidad de recursos hídricos conformados por ríos y caños. Se encuentra inmerso entre dos grandes cuencas hidrográficas pertenecientes a los ríos Charte y Cravo Sur. En las zonas nororiental y noroccidental más alejadas del casco urbano (veredas Tizaga, Sococho, El Progreso, El Palmar, Aracal, Planadas, Marroquín, Morro, El Morro, La Cabaña, La Reforma, El Perico, El Porvenir y Chagüi Charte) presenta uso de protección y conservación con pendientes f y g (25 % y mayor a 50 % respectivamente). Es fuente abastecedora de recursos hídricos. Presenta limitaciones en servicios públicos y hay disponibilidad de energía eléctrica parcial.

En cuanto a las veredas mencionadas, se observa desarrollo agropecuario con cultivos de café, cítricos, arroz, cacao, caña, zapote, plátano y maíz. El acceso es vehicular principalmente por vía sin pavimentar en mal estado, también se encuentran caminos de herradura. Las zonas anteriormente descritas presentan susceptibilidad a remoción en masa, debido a la topografía y características del suelo. El enfoque agrícola del sector es importante y de variada naturaleza; no obstante, su comercialización se dificulta de manera significativa por el estado de las vías, por eso se comercializan localmente. En cuanto al área con pendiente inferior al 3 % de inclinación, ubicada

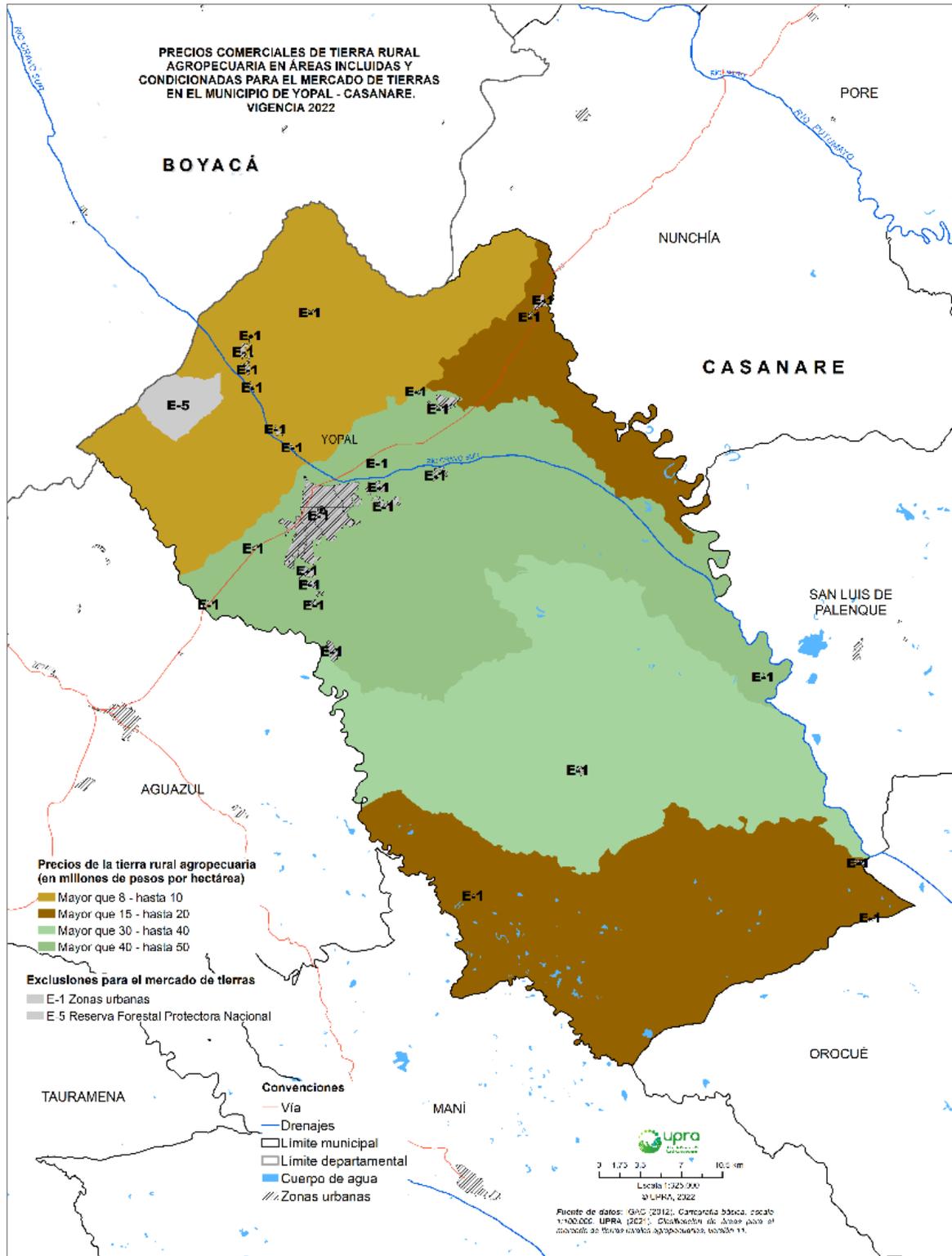
en la parte centro y sur del municipio (veredas Charte, La Guafilla, La Upanema, Bellavista, Bellavista Alta, Brisas del Oriente, Guayaque, La Niata, Barbascos, Manantiales, Palomas, La Manga, La Calceta, Tacarimena, entre otras) se desarrolla actividad agropecuaria; en particular de ganadería extensiva. En cuanto al sector agrícola, predomina el cultivo de arroz, cacao y caña. La comercialización del ganado se hace en Yopal y Bogotá mediante la figura de subastas ganaderas. La comercialización del arroz se hace en molinos de la zona. A menor escala se encuentran cultivos de cítricos, maíz y plátano entre otros, los cuales se venden en el mercado local.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal; se presenta informalidad en una proporción del 60 %. En lo que respecta al orden público, se presume como estable en los últimos años; no obstante, en el territorio aún se presentan conflictos por la tenencia de la tierra. Aunado a lo anterior, el municipio se destaca por la excelente red vial que permite la fácil y directa comercialización de los productos agropecuarios, la accesibilidad al sector agrícola, la oferta tecnológica, la disponibilidad de recursos hídricos y la asistencia técnica. Igualmente, cuenta con el aeropuerto que comunica con la capital del país (Bogotá), Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y otros destinos nacionales, así como en aeronaves pequeñas con el resto de la Orinoquia. En cuanto a debilidades y amenazas en el mercado de tierras, se evidencia la presencia de parcelaciones en cercanías al casco urbano, en donde se ofrecen casas y lotes en condominios que además de presentar áreas inferiores a la unidad agrícola familiar (UAF) distorsionan de manera significativa el mercado de tierras rurales, por cuanto se realizan ventas por metro cuadrado.

Se encuentran cuatro rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor se ubica en las zonas nororiental y noroccidental de la cordillera, y presenta usos destinados a la actividad agropecuaria, protección y conservación ambiental. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado oriental), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas, dada su connotación y actividades constructivas.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural de Yopal permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 228. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Yopal



Fonte: UPRA (2022).

Tabla 5. Rangos de precios de la tierra de Yopal

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 8 - hasta 10	47.762,71	19,72
Rango 2	Mayor que 15 - hasta 20	66.958,71	27,65
Rango 3	Mayor que 30 - hasta 40	63.136,15	26,07
Rango 4	Mayor que 40 - hasta 50	64.319,38	26,56
Total		242.176,94	100,00

Fuente: UPRA (2022)

Descripción del rango 1: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 19,72 % (47.762,71 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas nororiental y noroccidental del municipio, y abarca de manera parcial las veredas Tizaga, Sococho, El Progreso, El Palmar, Aracal, Planadas, Marroquín, Morro, El Morro, La Cabaña, La Reforma, El Perico, El Porvenir, Chagüi Charte, Volcaneras, Jordán, Chagüi Milagro, Chagüi Esperanza, Brisas del Cravo, La Vega, San Cristóbal, Pao Bajito, El Guaque, La Libertad, Guamalera, La Colorada, Mata Limón, Naranjitos, Floreña, Los Aceites, Playón Santa Bárbara y Playón. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve fuertemente inclinado con pendientes de 25 % a 50 % y erosión hídrica moderada. Presenta una temperatura promedio que varía entre los 18 °C y 24 °C, con un periodo anual de lluvias que oscila entre los 2.000 y 4.000 mm. Tiene deficiencia en cuanto a infraestructura vial, pues su acceso principal es por vías destapadas en regular estado. Este rango se caracteriza por usos agropecuarios entre los que se distinguen cultivos de café, cítricos, arroz, cacao, caña, zapote, plátano y maíz, combinados con suelos de protección y conservación ambiental. Se registran unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 3 y 4 horas. Altura media de 1.000 y 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 2: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 27,65 % (66.958,71 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas nororiental y sur del municipio, y abarca de manera parcial veredas como La Reserva, La Patimena, La Chaparrera, Lagunas, San Antonio, El Taladro San Nicolás; las veredas de la zona sur son: Arenoso, La Arenosa, La Pofia, La Defensa, Mate Palma, Mata Negra, Quebrada Seca, El Mango

y Gaviotas Agua Verde, predominantemente. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico; presenta unos accesos limitados por el mal estado de la infraestructura vial. Este rango se caracteriza por cultivos de café, cítricos, arroz, cacao, caña, zapote, plátano y maíz. Registra pendiente plana con valores fluctuantes entre 0 % y el 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 2 y 3 horas. Altura media de 1.000 m s. n. m.

Descripción del rango 3:

mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea, corresponde a 26,07 % (63.136,15 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur de la cabecera municipal de Yopal, y abarca de manera parcial las veredas Charte, La Guafilla, La Upanema, Bellavista, Bellavista Alta, Brisas del Oriente, Guayaque, La Niata, Barbascos, Manantiales, Palomas, La Manga, La Calceta, Tacarimena, El Tiestal, Manantiales, Sirvana, La Unión, Picón, San Rafael, Santafé del Morichal, El Garzón, El Arenal, Nocuito y Primero de Mayo, predominantemente. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y por la buena accesibilidad a los predios, ya que la infraestructura vial se encuentra en buenas condiciones. Este rango se caracteriza por usos de producción ganadera extensiva y cultivos de pancoger principalmente. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 1 y 2 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

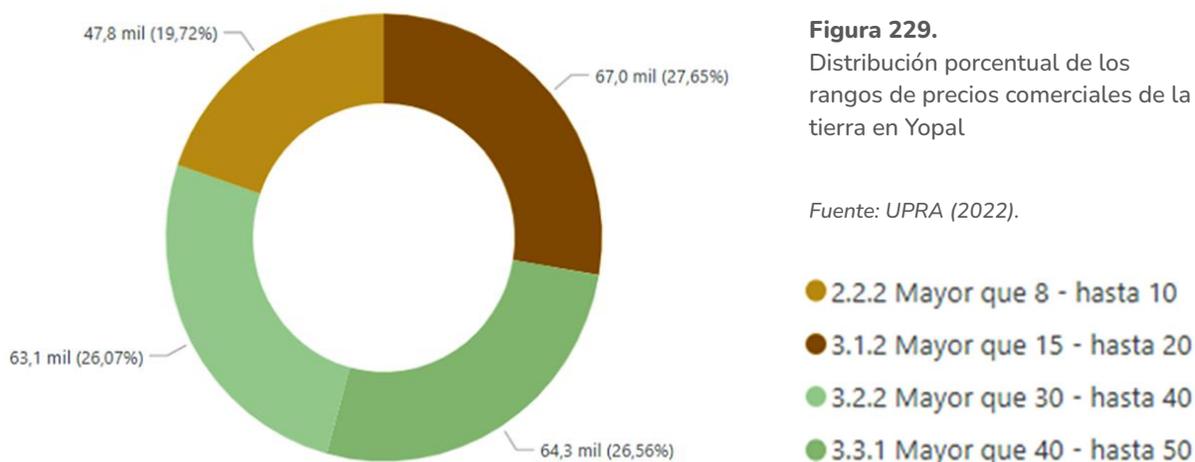
En cuanto a las características físicas, es una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3 %; presenta inundaciones y encharcamientos extremadamente largos. Los suelos se han derivado de sedimentos arcillosos. En algunos sectores presenta fragmentos gruesos en el perfil. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 4:

mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea, corresponde al 26,56 % (64.319,38 ha) del área municipal. Se ubica en los costados suroriental y suroccidental de la cabecera municipal, en límites con Aguazul, El Milagro, Yopitos, Alemania, Tilodiran, Guacharacal, San José Caño Seco, Primero de Mayo, Nocuito, El Arenal. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas áreas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones muy favorables para el tránsito vehicular, mejores que los rangos anteriores, no obstante la cercanía al casco urbano municipal. Este rango se caracteriza por usos de ganadería extensiva, explotación petrolera y turística en el costado oriental en el sector de Punto Nuevo. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes menores a 1 hora. En cuanto a las

características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3 %; presenta inundaciones extremadamente largas. Los suelos se han derivado de materiales coluviales heterométricos con matriz gruesas. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja. Esta zona limita con el municipio de Aguazul, registra características geomorfológicas similares y son coincidentes en los rangos de precio.



4.1.2 Mercado de tierras en Orocué

El municipio de Orocué cuenta con 26 veredas, 8 resguardos indígenas y 1 inspección de policía. A nivel general, cuenta con recursos hídricos por ríos, caños, quebradas y abastecimiento a lo largo y ancho, identificados por las microcuencas de los caños Guarimena, Surimena, Guirripa, Duya, Pirito y San Miguel. En la zona norte, conformada por las veredas de Mariara y el costado nororiental de Surimena, se encuentran zonas de reserva y protección de flora y fauna; en el costado sur del municipio, en la zona de colindancia se encuentra el área de reserva hídrica que limita con el río Meta. Es de resaltar que el municipio ostenta una riqueza natural destacada en el país que lo hace merecedor de visitantes colombófilos y observadores de otras especies animales de diferentes partes del planeta.

Por otra parte, es fuente abastecedora de recursos hídricos; presenta limitaciones en servicios públicos y, principalmente, hay disponibilidad de energía eléctrica parcial. La limitación principal es el pésimo estado de las vías desde y hacia las veredas y resguardos.

En la cercanía del casco urbano, en el costado suroriental se observan las únicas vías pavimentadas, el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, por vías sin pavimentar en malas condiciones; también se encuentran caminos de herradura. Entre las actividades económicas

principales se observa desarrollo agropecuario, identificado en la ganadería extensiva como su renglón principal, seguido de cultivos de palma y arroz. En algunas veredas como Surimena y La Esmeralda se destaca la explotación petrolera. La actividad agrícola es de minifundio donde predominan cultivos de pancoger entre los que se destacan cacao, plátano, yuca y maíz.

Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, no se presentan desarrollos urbanísticos importantes, como sucede en el resto de los municipios del Casanare; no obstante, se puede observar el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor que, si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras, es decir en la zona rural.

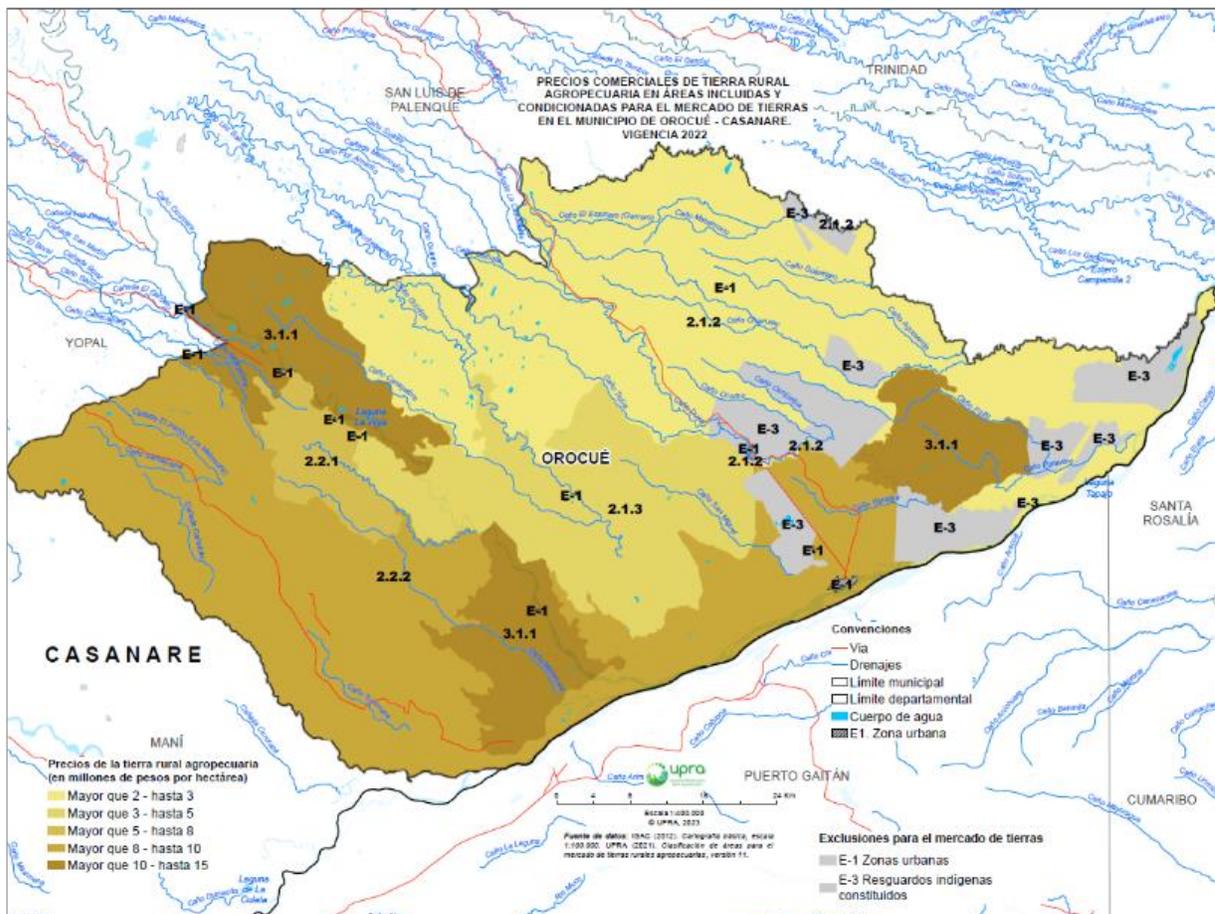
Un aspecto considerable en la región está dado por la topografía plana del municipio en un 100 %, enmarcado por grandes extensiones de sabana en su mayoría inundables en invierno. El enfoque de la ganadería es hacia la producción bovina de cría y levante, que ocupa alrededor de un 95 % de la actividad del municipio. La comercialización del ganado se hace en Orocué, Yopal y Bogotá mediante la figura de subastas ganaderas, cuyos productos derivados se comercializan localmente. En cuanto al área restante en las veredas Palmarito, Surimena, Claveles, Brisas del Maremare y Colonia, se encuentran grandes extensiones de plantaciones de palma y arroz simultáneamente; la comercialización de la palma se realiza hacia los centros de acopio ubicados en los municipios vecinos para su destino final hacia el resto del país. Las grandes extensiones de sabana permiten el desarrollo extensivo del renglón ganadero representado en diversidad de razas como cebú, sanmartinero, búfalo y otras, que posicionan al municipio como líder de producción de carne en la región. A menor escala se encuentran cultivos de cítricos, soya, maíz, plátano, entre otros, los cuales se venden en el mercado local.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en una proporción de más del 60 %, esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. En los resguardos indígenas la titularidad se da por el acto administrativo de constitución (territorios colectivos reconocidos por el Estado colombiano), ya que se consideran ancestrales con claras delimitaciones territoriales. En cuanto al orden público, se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole; en la actualidad la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales y se ve reflejada en la dificultad de comercialización de los productos e incide negativamente en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que es el municipio del Casanare con los más altos tiempos de desplazamiento vehicular con un promedio de cinco a 6 horas hacia la cabecera municipal.

Se encuentran cinco rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor se registra en los costados nororiental y suroriental, debido a la dificultad de conexión vial con el casco urbano; este rango presenta usos combinados de ganadería extensiva y otros destinados a protección y conservación ambiental. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por factores como la cercanía del casco urbano (costado sur), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en cercanías de áreas petroleras y de cultivos destacados como palma y arroz. Asimismo, el área del Algarrobo (suburbana) dada su connotación y actividades constructivas.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Orocué permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 230. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Orocué



Fuente: UPRU (2022).

Tabla 6. Rangos de precios de la tierra de Orocué

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 2 - hasta 3	176.491,67	37,26
Rango 2	Mayor que 3 - hasta 5	60.427,49	12,76
Rango 3	Mayor que 5 - hasta 8	13.769,67	2,91
Rango 4	Mayor que 8 - hasta 10	151.229,56	31,93
Rango 5	Mayor que 10 - hasta 15	71.705,55	15,14
Total		473.623,94	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 37,26 % (176.491,67 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas nororiental y suroriental municipio de Orocué, y abarca de manera parcial veredas como Campo Alegre, San Juanito, Agua Verde, La Virgen, El Pellizco, Miralindo, La Libertad, La Independencia y San Rafael de Guirripa. Es una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con presencia de inundaciones abundantes en periodos muy largos, limitados por ausencia de infraestructura vial; su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental; de igual manera se destaca la presencia de territorios ancestrales identificados por resguardos indígenas. Presenta pendientes del 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 8 y 9 horas. Altura media de 187 m.s.n.m.

Descripción del rango 2: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 12,76 % (60.427,49 ha) del área municipal. Se ubica en la zona centro sur, y abarca de manera parcial veredas como La Culebra, La Venturosa, La Unión, y el costado norte de La Colonia predominantemente. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular, en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de producción ganadera y explotación petrolera principalmente. Los tiempos de desplazamiento

a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 6 y 8 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

En cuanto a las características físicas, es una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presenta inundaciones muy frecuentes, extremadamente largas y altos contenidos de aluminio. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales finos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 3:

mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde a 2,91 % (13.769,67 ha) del área municipal. Se ubica principalmente en la zona oriental, y abarca de manera parcial veredas como Carrizales y el costado norte de La Colonia. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y presenta unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas con vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular; en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de producción ganadera y de palma principalmente. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 4 y 6 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

En cuanto a las características físicas, es una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %; presenta inundaciones muy frecuentes, extremadamente largas y altos contenidos de aluminio. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales finos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 4:

mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 31,93 % (151.229,56 ha) del área municipal. Se identifican dos zonas: la primera, ubicada en la parte noroccidental, que abarca de manera parcial veredas como Surimena, Guarimena, La Pradera, Cumaco y La Palmita; la segunda, en el costado suroriental, que abarca de manera parcial veredas como La Cuaracao, Remolino, El Concejo y Esmeralda. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular, un tanto mejores que las zonas anteriores, no obstante la cercanía al casco urbano municipal. Este rango se caracteriza por usos de ganadería extensiva, explotación petrolera y palma, aunque se

observan áreas destinadas a actividades agropecuarias de subsistencia (cultivos de pancoger y ganado de leche, entre otras especies menores). Presenta pendientes entre el 0 % y el 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 3 y 4 horas. Es una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano. Presenta inundaciones muy frecuentes, extremadamente largas y altos contenidos de aluminio. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales finos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 5: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 15,14 % (71.705,55 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroriental y suroccidental, y abarca de manera parcial veredas como El Algarrobo, Claveles, Mariara y La Esmeralda. Es una zona con accesos vehiculares principalmente sin pavimentar más cerca de vías pavimentadas y al casco urbano. Presenta pendientes entre el 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, estas tierras se localizan en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano, la fertilidad química es baja. Este rango presenta usos de explotación petrolera y cultivos de palma; industrias gracias a las cuales la accesibilidad es más favorable debido a que realizan mantenimientos periódicos de las vías.

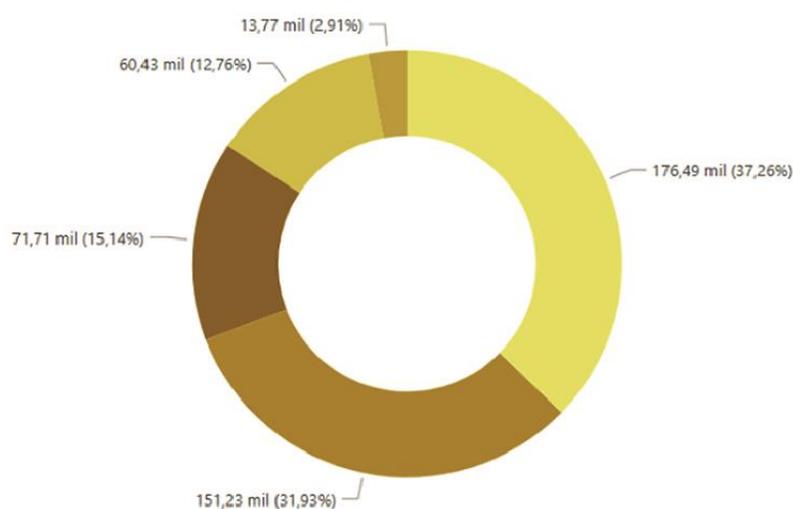


Figura 231.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Orocué

Fuente: UPRA (2022).

- 2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3
- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15



4.1.3 Mercado de tierras en Aguazul

El municipio de Aguazul se compone de 58 veredas y 5 corregimientos. A nivel general, cuenta con recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento, representados en tres microcuencas principales: Charte, Cusiana y Unete. En el costado norte se identifica un uso de protección y conservación, con pendientes f y g (25 % y mayor a 50 % respectivamente); presenta limitaciones en servicios públicos y principalmente hay disponibilidad de energía eléctrica parcial.

En la cercanía al casco urbano en el costado occidental (veredas mencionadas anteriormente) y vías principales, se observa desarrollo agropecuario de sostenimiento; el acceso es vehicular principalmente por vía pavimentada, lo que permite una buena conectividad y abastecimiento de los productos agrícolas. La ganadería extensiva ocupa un renglón importante en la economía local; de igual manera, se encuentra la explotación petrolera. La actividad agrícola es de minifundio, donde predominan cultivos de pancoger, entre los que se destacan piña, plátano, yuca y maíz.

Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano se presentan algunos desarrollos urbanísticos importantes, en donde se puede observar el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor que, si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras, es decir en la zona rural.

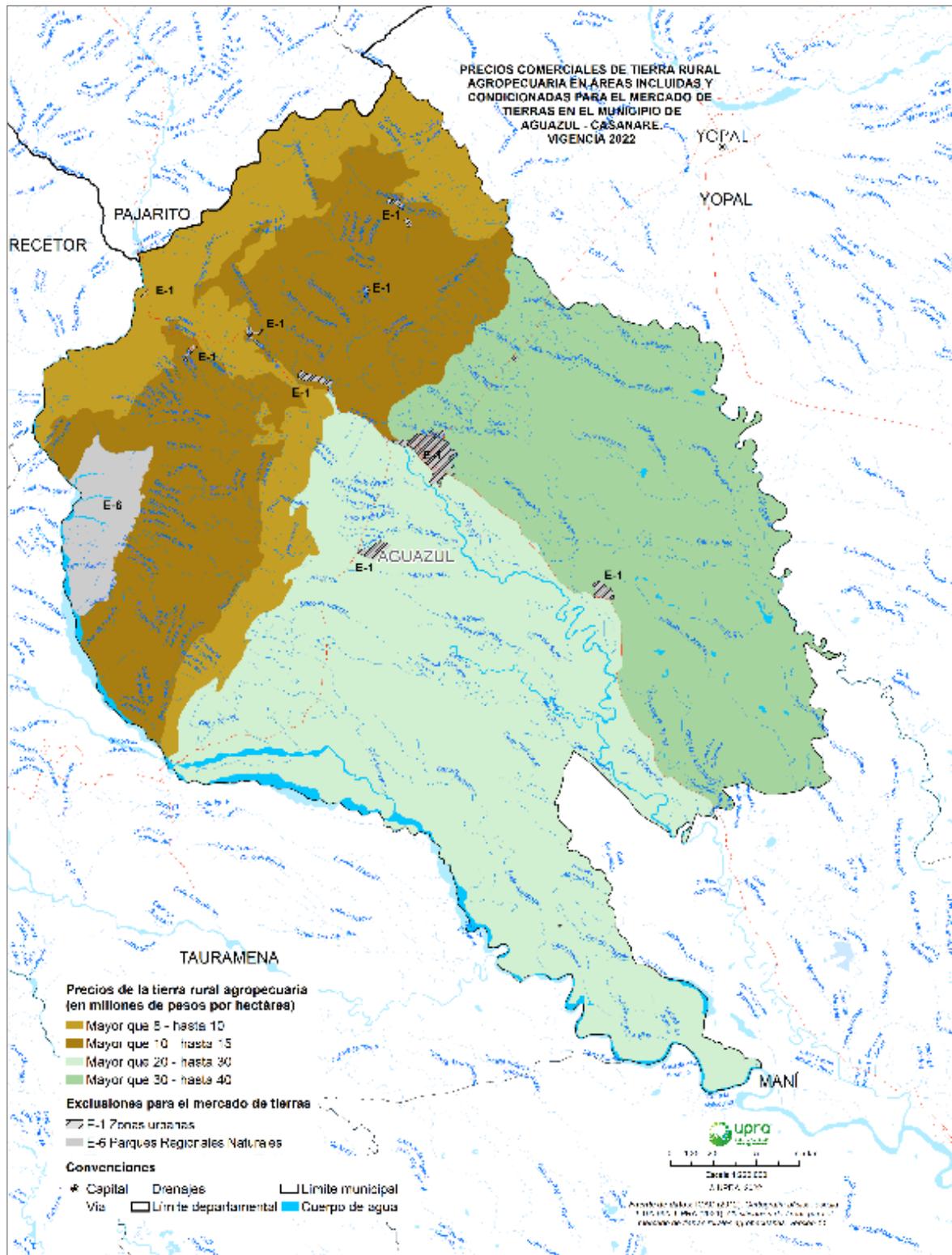
Un aspecto considerable en la región está dado por la variedad topográfica del municipio, ya que en la zona norte presenta pendientes entre el 25 % y el 50 %; luego se identifica una zona de piedemonte intermedio con pendientes entre el 12 % y el 25 %; por último, una zona de sabana con pendientes del 0 % al 3 %, enmarcado por grandes extensiones de sabana en su mayoría inundables en invierno. La comercialización de los productos de las veredas se realiza hacia los centros de acopio ubicados en el municipio para su destino final hacia Yopal y Bogotá. La comercialización del ganado se hace en Yopal y Bogotá. Los cultivos de piña son de exportación y tienen como destino final el continente europeo. El turismo viene ocupando un renglón importante en la economía municipal. Las grandes extensiones de sabana permiten el desarrollo extensivo del renglón ganadero representado en razas como el cebú y el búfalo. A menor escala se encuentran cultivos de cítricos, soya, maíz, plátano, entre otros, los cuales se venden en el mercado local.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en más de un 70 %. En lo que respecta al orden público se presume como estable en los últimos años, hecho que constituye una de las fortalezas del municipio. Aunado a lo anterior, se destaca por la cercanía a Yopal, la fácil y directa comercialización de los productos agropecuarios, la accesibilidad al sector agrícola, la oferta tecnológica, la disponibilidad de recursos hídricos y la asistencia técnica. En cuanto a debilidades y amenazas del mercado de tierras, se evidencian parcelaciones en cercanías al casco urbano que, en todo caso, presuntamente son informales, además de presentar áreas inferiores a la unidad agrícola familiar (UAF).

Se encuentran cuatro rangos de precios de tierra rural en el municipio: el menor se ubica en la parte norte sobre la cordillera; este rango presenta usos destinados a protección y conservación ambiental. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado oriental), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas suburbanas, dada su connotación y actividades constructivas.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Aguazul permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 232. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Aguazul



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 7. Rangos de precios de la tierra de Aguazul

Número de rango	Rango de precio (millones /ha)	Polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 8 - hasta 10	18.838,64	13,42
Rango 2	Mayor que 15 - hasta 20	31.487,79	22,44
Rango 3	Mayor que 30 - hasta 40	51.804,71	36,91
Rango 4	Mayor que 40 - hasta 50	38.206,97	27,22
Total		140.338,10	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1:

mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 13,42 % (18.838,64 ha) del área municipal. Se ubica en la zona nororiental y noroccidental del municipio, y abarca de manera parcial veredas como Rincón del Vijua, El Paraiso costado norte, Guadalcanal, San Benito, Cupiagua sector occidental, Alto Cunama, Retiro Milagro, Volcán Blanco, Cunama sector norte, La Florida sector nororiental, Los Laureles sector occidental, Cerrito y Puente Cusiana. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras conformadas por lomas y colinas con laderas cortas, cimas planas o redondeadas de formas convexas, con pendientes entre 25 % y 50 % y están constituidas principalmente por rocas de baja consistencia tipo arcillolitas y lodolitas. Presenta una temperatura promedio que varía entre los 18 °C y 24 °C, con un periodo anual de lluvias que oscila entre los 1.000 y 2.000 mm. Registra deficiencia en cuanto a infraestructura vial; su acceso principal es por vías destapadas en regular estado. Este rango se caracteriza por usos agropecuarios de explotación comercial de diversas áreas representados en cultivos de piña, arroz, cacao, caña, plátano y maíz, combinados con suelos de protección y conservación ambiental. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana del municipio de Aguazul con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 3 y 4 horas.

Descripción del rango 2:

mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 22,44 % (31.487,79 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental del municipio, y abarca de manera parcial veredas como El Triunfo, Plan Cumana, Cunama sectores centro y sur, La Florida sector sur, San Ignasia, Cupiagua, Cuarto Unete sector norte, Monterralo, La Vegana, Manoguia, El Paraiso sector sur, Cachiza, La Unión, Upamena, San Miguel de Farallones y Los

Lirios. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Presenta unos accesos limitados por el mal estado de la infraestructura vial. Este rango se caracteriza por usos de producción ganadera extensiva. Registra pendientes inclinadas fluctuantes entre el 12 % y el 25 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 2 y 3 horas. Este rango presenta usos pecuarios (ganaderías bovina y porcina), piscicultura (mojarras y cachamas), combinados en algunos sectores con suelos de protección y conservación ambiental. Altura media de 1.000 m s. n. m.

Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde a 36,91 % (51.804,71 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur de la cabecera del municipio, y abarca de manera parcial las veredas El Salitre, Sevilla, Atalayas, Guadules, San José, San Rafael, Palo Solo, La Victoria, Guadualito, La Isla Turbayista, Turua, Río Chiquito, Los Laureles costado oriental, Bellavista, La Graciela y Llano Lindo. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Presenta buena accesibilidad a los predios, ya que en la infraestructura vial se encuentran vías destapas en condiciones favorables. Este rango se caracteriza por usos de producción ganadera y de palma de aceite principalmente. Registra tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 2 y 3 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

En cuanto a las características físicas, es una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presenta inundaciones muy frecuentes, extremadamente largas y altos contenidos de aluminio. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales finos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 4: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea, corresponde al 27,22 % (38.206,97 ha) del área municipal. Se ubica en el costado oriental en límites con Yopal, y abarca de manera parcial las veredas Valle Verde, Iguamena, Unión Charte, San Lorenzo, El Guineo, La Esmeralda, El Rincón de La Esmeralda, El Rincón de Buy Buy, El Tesoro de Buy Buy, La Esperanza y Piñalito. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones muy favorables para el tránsito vehicular, mejores que las zonas anteriores, no obstante la cercanía al casco urbano municipal. Este rango se caracteriza por usos de ganadería extensiva, explotación petrolera y palma, aunque se observan áreas destinadas a actividades agropecuarias de subsistencia (cultivos de pan coger y ganado de leche, entre otras especies

menores). Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes menores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Registra alto contenido de aluminio e inundaciones frecuentes de larga duración. Los suelos se han originado a partir de sedimentos eólicos limosos y arenosos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja. Esta zona limita con Yopal, presenta características geomorfológicas similares y son coincidentes en los rangos de precio.

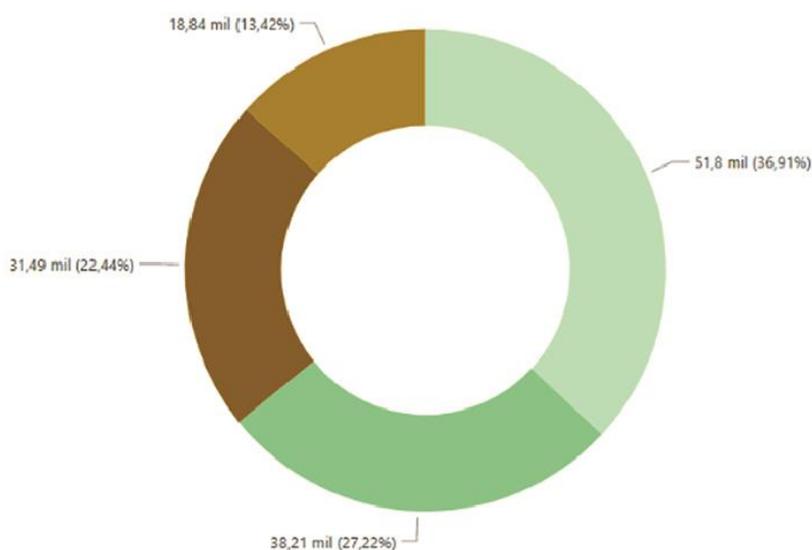


Figura 233.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en el municipio de Aguazul

Fuente: UPRA (2022).

- 2.2.2 Mayor a 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor a 10 - hasta 15
- 3.2.1 Mayor a 20 - hasta 30
- 3.2.2 Mayor a 30 - hasta 40

4.1.4 Mercado de tierras en Maní

El municipio de Maní se compone de 32 veredas y 5 centros poblados. A nivel general, cuenta con recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento, entre los cuales se destacan las siguientes microcuencas: Guarimena, Cururupa, Charte, Unete, Cusiana margen izquierda, Tinije, Dumacita Maximena, Cusiana margen derecha, Guira. En la zona oriental más alejada con linderos del municipio (veredas Campo El Milagro, La Consigna, Paseo Real de Guariam, Corea, Fronteras, Santa María, Santa Helena, Guayanas y el costado sur de La Guinea) presenta uso de sabana, protección y conservación en casos puntuales, con pendientes de 0 % y 3 %, respectivamente. Es fuente abastecedora de recursos hídricos. Registra limitaciones en servicios públicos, pues hay disponibilidad de energía eléctrica y acueducto de manera parcial.

En la cercanía al casco urbano en el costado suroriental se observan las únicas vías pavimentadas; el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, en particular por vías sin pavimentar en malas condiciones, también se encuentran caminos de herradura. Entre las

actividades económicas principales, se observa desarrollo agropecuario identificado en el cultivo de palma de aceite como su renglón principal, seguido del cultivo de arroz. La ganadería extensiva ocupa un renglón importante en la economía local, de igual manera se encuentra la explotación petrolera. La actividad agrícola es de minifundio, donde predominan cultivos de pancoger entre los que se destacan cacao, piña, plátano, yuca y maíz.

Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, se presentan algunos desarrollos urbanísticos importantes, en donde se observa el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor que, si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras; es decir en la zona rural.

Un aspecto considerable en la región está dado por la topografía plana del municipio en un 100 % enmarcado por grandes extensiones de sabana, en su mayoría inundables en invierno. El cultivo de palma ocupa aproximadamente unas 13.000 ha, distribuidas en quince grandes empresas que generan empleo y aportan de manera significativa al crecimiento económico de la región. La comercialización de la palma se realiza hacia los centros de acopio ubicados en el municipio para su destino final hacia el resto del país. La comercialización del ganado se hace en Yopal y Bogotá, mediante la figura de subastas ganaderas cuyos productos derivados se comercializan localmente. Las grandes extensiones de sanaba permiten el desarrollo extensivo del renglón ganadero representado en diversidad de razas como el cebú, el *brahman* sanmartinero, el búfalo y otras. A menor escala se encuentran cultivos de cítricos, soya, maíz, plátano, entre otros, los cuales se venden en el mercado local.

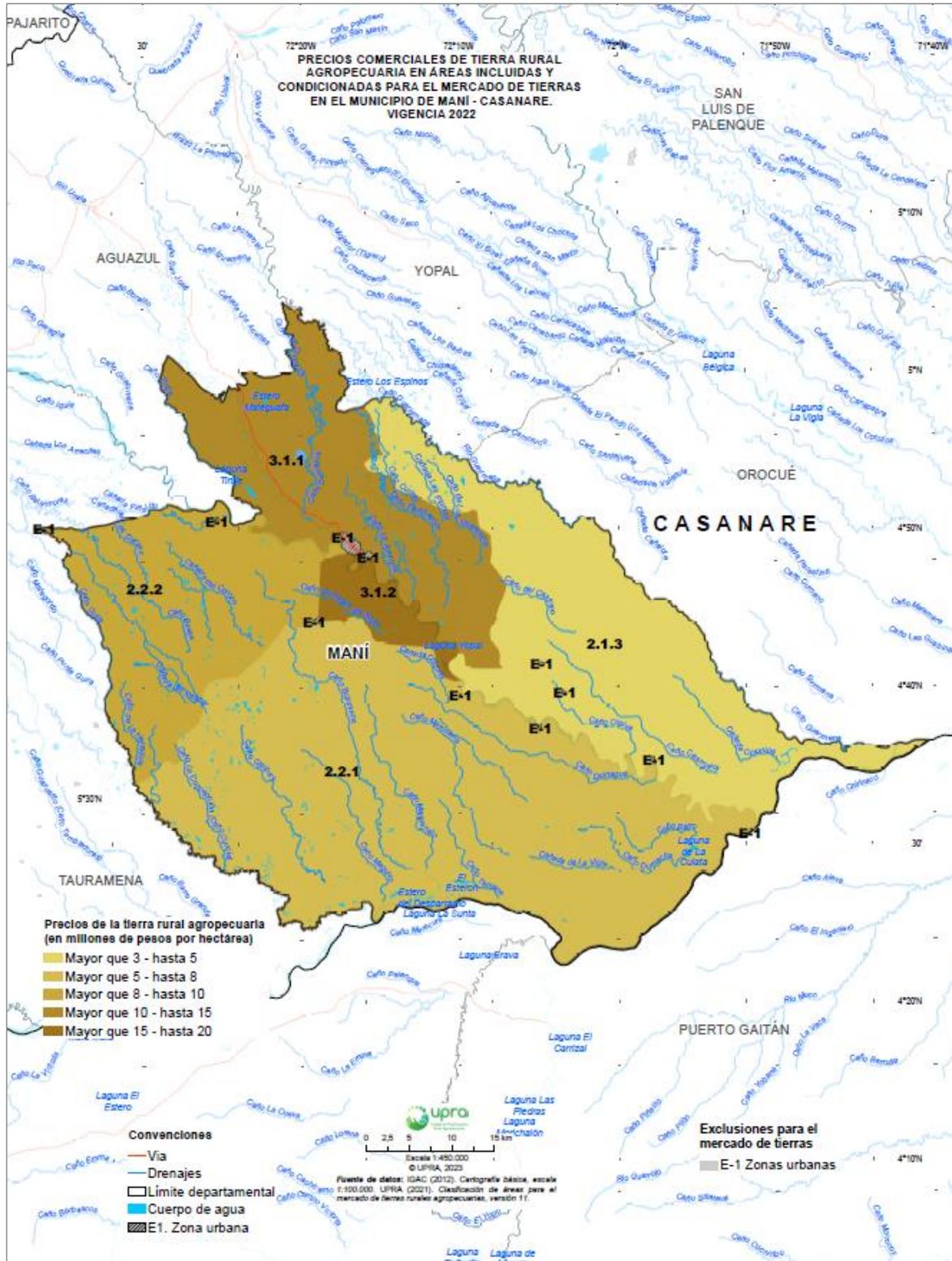
En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en una proporción de más del 50 %; esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. En cuanto al orden público, se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole; en la actualidad, la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales y se ve reflejada en la dificultad de comercialización de los productos e incide negativamente en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que el municipio presenta altos tiempos de desplazamiento vehicular con un promedio de 5 a 6 horas hacia la cabecera municipal.



Se encuentran cinco rangos de precios de tierra rural en el municipio: el menor se ubica en las veredas del costado oriental. Este rango presenta usos de ganadería extensiva combinada con suelos de protección y conservación ambiental; además se registran deficiencias viales significativas representadas en vías destapadas en regular y mal estado de conservación. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado oriental), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en costado sur del casco urbano y las áreas suburbanas, dada su connotación y actividades constructivas.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Maní permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 234. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Maní



Fuente: UPRRA (2022).

Tabla 8. Rangos de precios de la tierra de Maní

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 3 - hasta 5	86.911,58	23,28
Rango 2	Mayor que 5 - hasta 8	159.625,08	42,75
Rango 3	Mayor que 8 - hasta 10	56.881,30	15,23
Rango 4	Mayor que 10 - hasta 15	60.300,26	16,15
Rango 5	Mayor que 15 - hasta 20	9.643,01	2,58
Total		373,361,23	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1:

mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 23,28 % (86.911,58 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas nororiental y suroriental, y abarca de manera parcial veredas como Campo El Milagro, La Consigna, Paseo Real de Guariam, Corea, Fronteras, Santa María, Santa Helena, Guayanas y el costado sur de La Guinea. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presenta inundaciones muy frecuentes, extremadamente largas y altos contenidos de aluminio. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales finos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja. No hay infraestructura vial; su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de ganadería extensiva combinada con suelos de protección y conservación ambiental. Presenta pendientes del 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 6 y 8 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

Descripción del rango 2:

mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 42,75 % (159.625,08 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur del municipio, limita con el río Meta y abarca de manera parcial veredas como Chavinave, Guafal, El Campanero, El Limonar, La Poyata, San Joaquín de Garibay y El Socorro, predominantemente. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas con vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular; en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango

se caracteriza por usos de producción ganadera extensiva. Registra pendiente plana y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 4 y 6 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presentan alto contenido de aluminio e inundaciones frecuentes de larga duración. Los suelos se han originado a partir de sedimentos eólicos limosos y arenosos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 3:

mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde a 15,23 % (56.881,30 ha) del área municipal. Se ubica en la zona occidental del municipio de Maní, y abarca de manera parcial veredas como Bebea, Gaviotas y Las Brisas. Predominantemente. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Presenta unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas con vías se encuentran en condiciones regulares que permiten el acceso a los predios. Este rango se caracteriza por usos de producción ganadera principalmente. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 3 y 4 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

En cuanto a las características físicas, es una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presenta inundaciones muy frecuentes, extremadamente largas y altos contenidos de aluminio. Los suelos se han originado a partir de sedimentos aluviales finos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 4:

mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 16,15 % (60.300,26 ha) del área municipal. Se identifican dos zonas: la primera, en la parte noroccidental del municipio, abarca de manera parcial veredas como Surimena, Guarimena, La Pradera, Cumaco y La Palmita; la segunda, en el costado suroriental, abarca de manera parcial veredas como La Cuaracao, Remolino, El Concejo y Esmeralda. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular, un tanto mejores que las zonas anteriores, no obstante la cercanía al casco urbano municipal. Este rango se caracteriza por usos de ganadería extensiva, explotación petrolera y palma, aunque se observan áreas destinadas a actividades agropecuarias de subsistencia (cultivos de pancoger

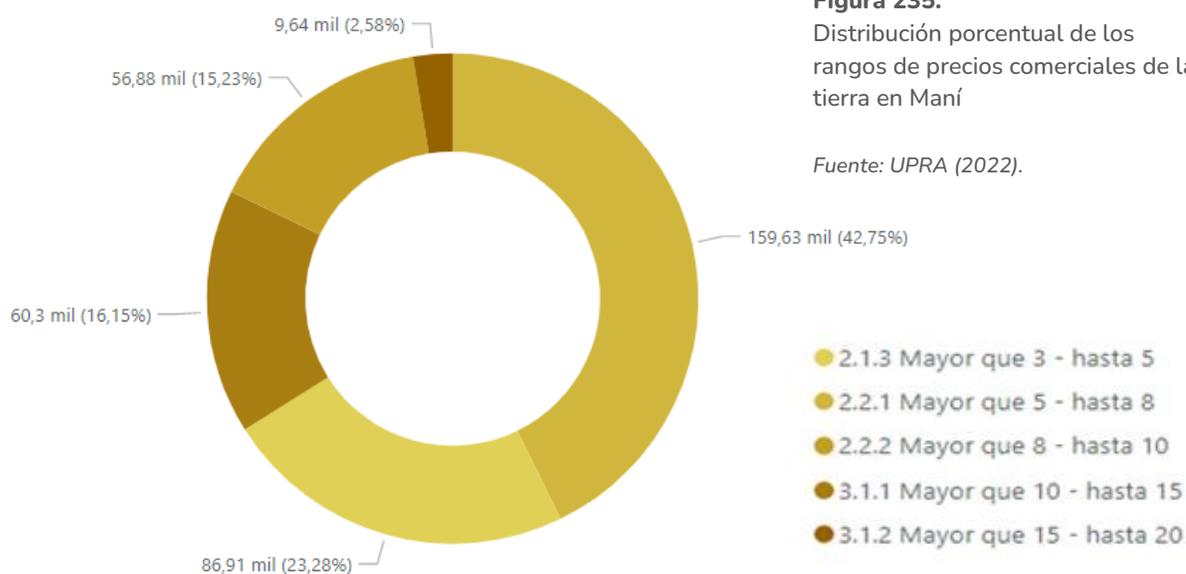
y ganado de leche, entre otras especies menores). Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 2 y 3 horas.

En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presentan alto contenido de aluminio e inundaciones frecuentes de larga duración. Los suelos se han originado a partir de sedimentos eólicos limosos y arenosos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 5: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 2,58 % (9.643,01 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur de la cabecera municipal de Maní, y abarca de manera parcial veredas como Marabe, La Coralia, Mata Piña, La Consigna, Mundo Nuevo, La Llanera y el costado norte de La Guinea. Es una zona que presenta accesos vehiculares principalmente pavimentados y al casco urbano. Registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. Este rango se caracteriza por usos de explotación petrolera y cultivos de palma; gracias a esta industria, la accesibilidad es más favorable debido a que realizan mantenimientos periódicos de las vías.

En cuanto a las características físicas, presentan alto contenido de aluminio e inundaciones frecuentes de larga duración. Los suelos se han originado a partir de sedimentos eólicos limosos y arenosos, la fertilidad química es muy baja.



4.1.5 Mercado de tierras en Chámeza

El municipio de Chámeza cuenta con 16 veredas y 1 provincia. Dispone de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento en la parte alta de la montaña (río Tonce, quebrada Cucagua, quebrada Monguí, Santa Helena, caño Colorado, quebrada La Despensa principalmente). En la zona suroccidental más alejada se encuentran las quebradas La Palma, Mata Limón, Sinagaza y Leche Miel, entre otras; presenta uso de protección y conservación, con pendientes f y g (50 % y mayor a 75 %, respectivamente). Presenta limitaciones en servicios públicos; aunque hay disponibilidad de energía eléctrica veredal.

En la cercanía al casco urbano se observan las únicas vías pavimentadas; el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, por vías sin pavimentar en malas condiciones, también se encuentran caminos de herradura. Entre las actividades económicas principales se observa desarrollo agropecuario identificado en los cultivos de yuca, plátano, caña, maíz y ahuyama. La ganadería extensiva ocupa un renglón importante en la economía local.



Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, hay algunos desarrollos urbanísticos importantes, en los que se puede observar el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor, que si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras; es decir en la zona rural.

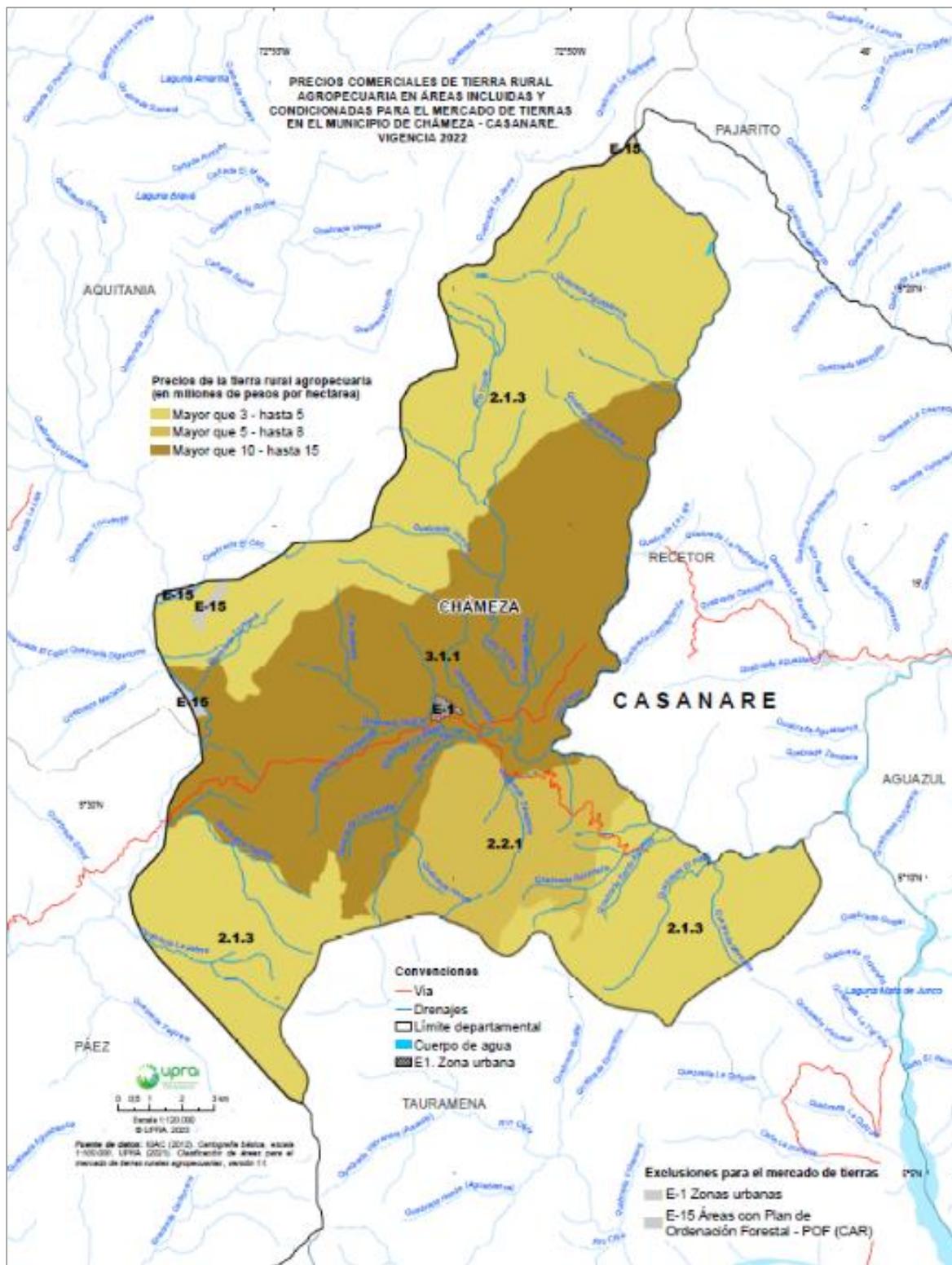
Un aspecto considerable en la región está dado por la topografía inclinada del municipio en un 100 %, enmarcado por medianas extensiones de terreno. La ganadería aporta de manera significativa al crecimiento económico de la región. La comercialización de los cultivos se realiza hacia los centros de acopio ubicados en el municipio para su destino final hacia el resto del país. La comercialización del ganado se hace en Yopal y Bogotá, mediante la figura de subastas ganaderas, cuyos productos derivados se comercializan localmente.

En cuanto a la tenencia de la tierra, es informal en una proporción de más del 60 %; esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. El orden público se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole. En la actualidad, la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales, hecho que se refleja en la dificultad de comercialización de los productos y en la incidencia negativa en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que Chámeza presenta altos índices de desplazamiento vehicular con un promedio de 2 a 3 horas hacia la cabecera municipal.

Se encuentran tres rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor de estos se localiza en las veredas del costado norte y sur del municipio, y presenta usos de cultivos combinados con la ganadería extensiva en suelos de protección y conservación ambiental. Además registra deficiencias viales significativas representadas en vías destapadas en regular y mal estado de conservación. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (sector central), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en los costados norte y sur del municipio.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Chámeza, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 236. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Chámeza



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 9. Rangos de precios de la tierra de Chámeza

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 3 -hasta 5	15.623,09	52,56
Rango 2	Mayor que 5 - hasta 8	3.114,44	10,48
Rango 3	Mayor que 10 - hasta 15	10.985,02	36,96
Total		29.722,55	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 52,56 % (15.623,09 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental; abarca de manera parcial veredas como Jordán Alto, Jordán Bajo, El Tonce costado norte y Gurubita, en el sector sur del municipio, predominantemente. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido muy húmedo, ubicadas en espinazos, de relieve moderadamente empinado, con pendientes de 50 % a 75 %; presentan erosión hídrica ligera y, en algunos sectores, remoción en masa grado ligero. Este rango se caracteriza por usos de explotación agrícola en productos como plátano, yuca, frijol, maíz y cultivos de pancoger; además de usos de protección y conservación ambiental. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 6 y 8 horas. Altura hasta 2.000 m s. n. m.

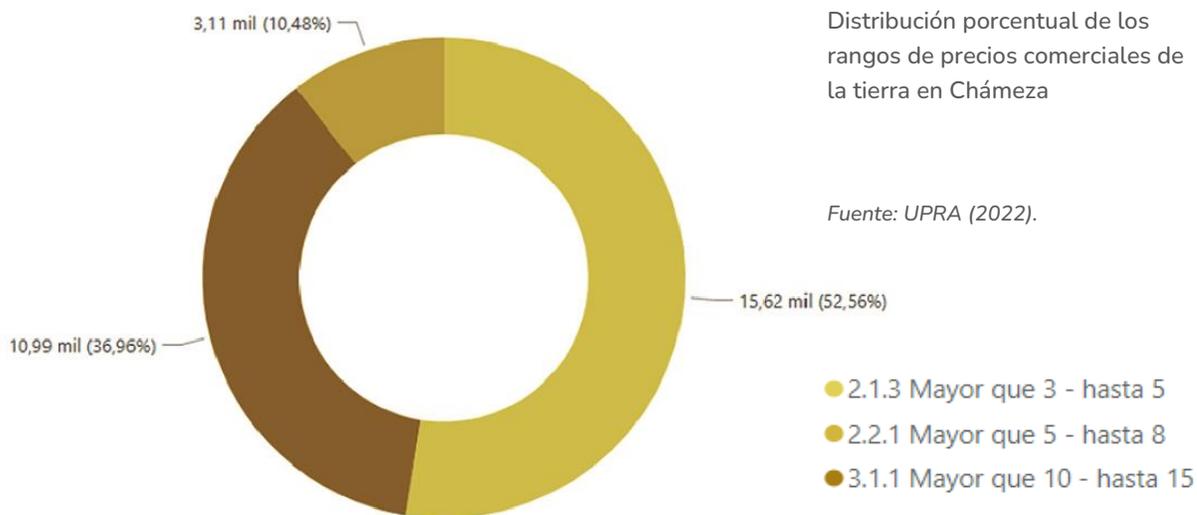
Descripción del rango 2: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,48 % (3.114,44 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur Sinagaza, predominantemente, que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas con vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular; en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de explotación agrícola en áreas de dimensiones variables de productos como plátano, yuca, frijol, maíz y cultivos de pancoger. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 4 y 6 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido muy húmedo, localizadas en espinazos de relieve moderadamente empinado, con pendientes de 50 % a 75 %, presentan erosión hídrica ligera y, en algunos sectores, remoción en masa, grado

ligero. Sus mayores limitantes corresponden a suelos con acidez intercambiable superior al 60 % y una susceptibilidad a la pérdida de suelos moderada.

**Descripción del rango 3:
mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea**

El tercer rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde a 36,96 % (10.985,02 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas noroccidental y suroccidental de la cabecera del municipio; abarca de manera parcial veredas como Barriales, Mundo Viejo, Centro Norte, Centro Sur, Morgui, Brisas del Tonce costado sur, predominantemente. Es una zona con accesos vehiculares que permiten una mejor conectividad en comparación con zonas aledañas. Este rango se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental. Registra pendientes entre el 50 % y el 75 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima medio muy húmedo, localizadas en lomas de relieve moderadamente quebrado; presentan erosión hídrica ligera y, en algunos sectores, remoción en masa, grado ligero.



4.1.6 Mercado de tierras en Recetor

El municipio de Recetor cuenta con 16 veredas y 1 centro poblado. En general, dispone de recursos hídricos, por ríos, caños, quebradas y abastecimiento en la parte alta de la montaña; se destacan cinco cuencas hidrográficas principales: Sunce, Magavita, Cusiana, Salinera y Recetoreña. En la zona occidental más alejada con linderos del municipio (veredas Los Alpes, San José) reporta uso de protección y conservación, con pendientes f y g (50 % y mayor a 75 %, respectivamente); en estas veredas se destaca la producción panelera, y es una zona rica en flora y fauna. En Los Alpes habitan tigrillos, serpientes, armadillos, puercoespines y una gran variedad de aves silvestres. Según estudios, en la región se destacan los bosques de niebla, recurso importante para la producción hídrica del municipio. Presenta limitaciones en servicios públicos, y en general, se dispone de energía eléctrica parcial.

En la cercanía al casco urbano se observan las únicas vías pavimentadas; el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, principalmente por vías sin pavimentar en malas condiciones; también hay caminos de herradura. Entre las actividades económicas principales se observa desarrollo agropecuario identificado en los cultivos de yuca, plátano, caña, maíz y ahuyama, principalmente.



Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, se registran algunos desarrollos urbanísticos importantes, en los que se observa el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor, que si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras; es decir, en la zona rural.

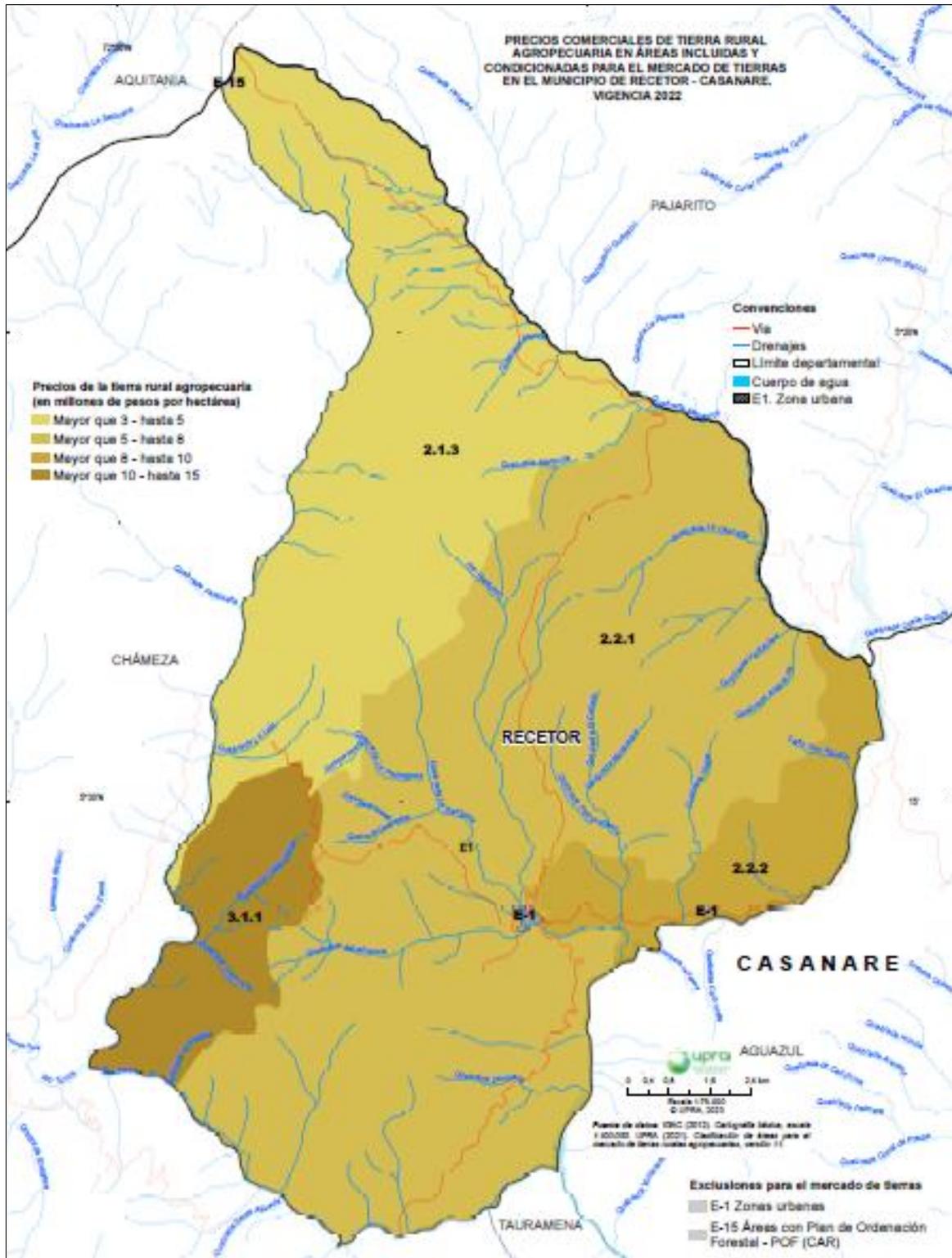
Un aspecto considerable está dado por la topografía inclinada del municipio en un 100 %, enmarcado por medianas extensiones de terreno. Existe producción de heliconias, y desarrollo de piscicultura. La comercialización de los cultivos, la piscicultura, la panela, las heliconias y el ganado en menor proporción se efectúa hacia los centros de acopio ubicados en el municipio para su destino final hacia el resto del país. La comercialización del ganado se hace en Yopal y Bogotá, mediante la figura de subastas ganaderas cuyos productos derivados se comercializan localmente.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en una proporción de más del 70 %; esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta, como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. El orden público se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole. En la actualidad, la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales, y se evidencia en la dificultad de comercialización de los productos, lo cual incide negativamente en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que Recetor registra índices de desplazamiento vehicular, con un promedio menor de 2 horas hacia la cabecera municipal.

Se encuentran tres rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor de estos se localiza en la parte noroccidental de la cordillera, y presenta usos destinados a protección y conservación ambiental. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado oriental), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en inmediaciones del casco urbano y cercanías a la carretera principal.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Recetor, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 238. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Recetor



Fuente: UPRÁ (2022).

Tabla 10. Rangos de precios de la tierra del municipio de Recetor

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 3 - hasta 5	5.338,05	29,31
Rango 2	Mayor que 5 - hasta 8	10.109,26	55,51
Rango 3	Mayor que 8 - hasta 10	1.389,61	7,63
Rango 4	Mayor que 10 - hasta 15	1.373,19	7,54
Total		18.210,10	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 29,31 % (5.338,05 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental; abarca de manera parcial veredas como Los Alpes en sector norte; San Rafael, en la parte central y en el sector sur principalmente. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido muy húmedo, localizadas en espinazos de relieve moderadamente empinado, con pendientes de 50 % a 75 %; presentan erosión hídrica ligera y, en algunos sectores, remoción en masagrado ligero. Este rango se caracteriza por usos de explotación agrícola en productos como plátano, yuca, fríjol, maíz y cultivos de pancoger; además de usos de protección y conservación ambiental. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. Altura hasta 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 2: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 55,51 % (10.109,25 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas centro y suroccidente; abarca de manera parcial veredas como San José, Magavita Alta, Magavita Baja, en el costado norte del municipio; Volcanes, San Francisco, El Vive, en el sector central; Comogo, Piagutay, El Vegón, en el sector sur del municipio principalmente. Es un área que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas con vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular; en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de explotación agrícola en productos como plátano, yuca, fríjol, maíz y cultivos de pancoger. Los tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido muy húmedo, localizadas en espinazos de relieve moderadamente empinado, con pendientes de 50 % a 75 %; presentan erosión hídrica ligera y, en algunos sectores, remoción en masa grado ligero. Sus mayores limitantes corresponden a suelos

con acidez intercambiable superior al 60 % y una susceptibilidad a la pérdida de suelos moderada.

Descripción del rango 3: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde a 7,63 % (1.389,61 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroccidental del municipio, abarca de manera parcial veredas como Macagua y El Vijúa. Presenta accesos vehiculares que permiten una mejor accesibilidad en comparación con zonas aledañas. Este rango se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental. Presenta pendientes entre el 50 % y el 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima medio muy húmedo, localizadas en lomas de relieve moderadamente quebrado; presentan erosión hídrica ligera y, en algunos sectores, remoción en masa grado ligero. La fertilidad química es muy baja.

Descripción del rango 4:

(mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea)

El cuarto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde a 7,54 % (1.373,19 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas centro occidental de la cabecera del municipio, abarca de manera parcial la vereda El Sunce. Es una zona con accesos vehiculares que permiten una mejor conectividad en comparación con zonas aledañas. Se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental. Registra pendientes entre el 50 % y el 75 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima medio muy húmedo, localizadas en lomas, de relieve moderadamente quebrado; presentan erosión hídrica ligera y, en algunos sectores, remoción en masa grado ligero. La fertilidad química es muy baja.

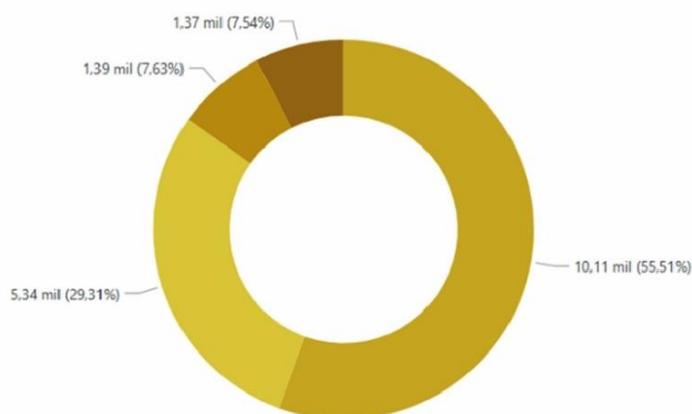


Figura 239.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Recetor

Fuente: UPRA (2022).

- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15

4.1.7 Mercado de tierras en Tauramena

El municipio de Tauramena se compone de 35 veredas, 3 corregimientos y 4 centros poblados. Cuenta con un gran potencial hídrico, pues tiene cuatro subcuencas, nueve microcuencas y numerosos drenajes directos que aportan sus aguas a la cuenca del río Meta. En la zona noroccidental más alejada con linderos del municipio (veredas El Cacical, San José, Guafal, Monserrate Alto, Monserrate La Vega, Bendiciones, Zambo, El Oso, Lagunitas y Visinaca costado norte). Presenta uso de protección y conservación, con pendientes f y g (25 % y mayor a 50 %, respectivamente). Es fuente abastecedora de recursos hídricos. Registra limitaciones en servicios públicos, aunque hay disponibilidad de energía eléctrica parcial.

En la cercanía al casco urbano se observan las únicas vías pavimentadas; el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, principalmente por vías sin pavimentar en malas condiciones, también se encuentran caminos de herradura. Dentro de las actividades económicas principales se observa la explotación de hidrocarburos; el desarrollo agropecuario se identifica en los cultivos de yuca, plátano, caña, maíz, café, cacao y palma de aceite.

Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, se registran algunos desarrollos urbanísticos importantes, en los que se observa el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor, que si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras; es decir, en la zona rural.

Un aspecto considerable en la región está dado por la topografía, ya que se encuentran tres tipos en el municipio: inclinada, en el costado norte; quebrada, en la parte intermedia, y plana, en el costado sur. La comercialización del ganado se hace en Yopal y Bogotá, mediante la figura de subastas ganaderas cuyos productos derivados se comercializan localmente.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en una proporción de más del 60 %; esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta, como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. El orden público se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole. En la actualidad, la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales, y se evidencia en la dificultad de comercialización de los productos, lo cual incide negativamente en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes

encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que Tauramena presenta altos tiempos de desplazamiento vehicular, con un promedio de 2 a 3 horas hacia la cabecera municipal.

Se encuentran cuatro rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor de estos se localiza en la parte noroccidental de la cordillera, y presenta usos destinados a protección y conservación ambiental. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado oriental), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas en donde la accesibilidad es muy buena, manifestada en vías pavimentadas o sin pavimentar en buenas condiciones.

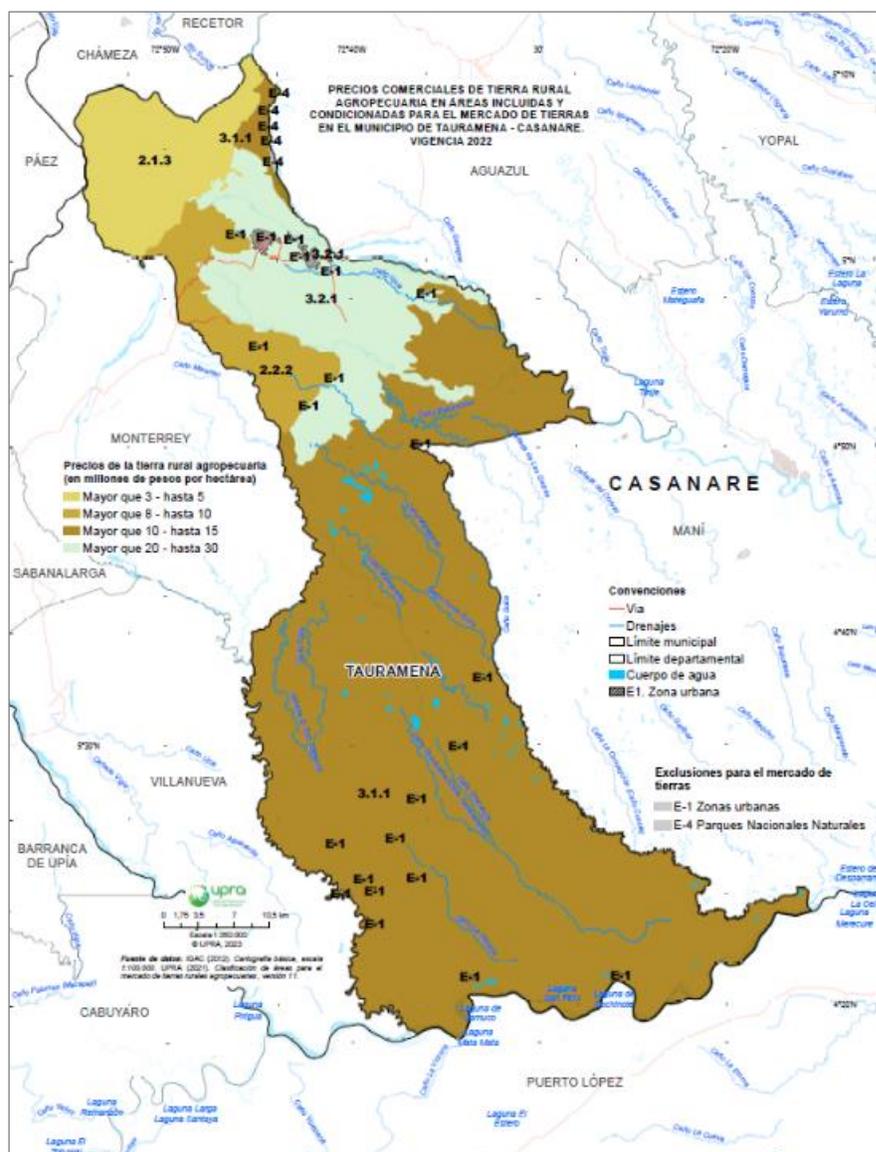


Figura 240.

Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Tauramena

Fuente: UPRA (2022).

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Tauramena permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Tabla 11. Rangos de precios de la tierra de Tauramena

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 3 - hasta 5	19.592,23	8,21
Rango 2	Mayor que 5 - hasta 8	13.221,71	5,54
Rango 3	Mayor que 8 - hasta 10	173.505,53	72,72
Rango 4	Mayor que 10 - hasta 15	32.264,30	13,52
Total		238.583,77	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 8,21 % (19.592,23 ha) del área municipal. Se ubica en la zona noroccidental del municipio; abarca de manera parcial veredas como El Cacical, San José, Guafal, Monserrate Alto, Monserrate La Vega, Bendiciones, Zambo, El Oso, Lagunitas y Visinaca costado norte, predominantemente. Es una zona de clima cálido muy húmedo, localizada en escarpes de relieve fuertemente quebrado, con pendientes de 25 % a 50 %; presentan erosión, grado ligero y abundante pedregosidad superficial. Los predios ubicados en este rango registran una infraestructura vial deficiente, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. También se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental. La explotación agrícola se da con productos como aguacate, maíz, malanga, ñame, cítricos, caña, plátano y yuca, en menor escala se encuentran cultivos de pancoger y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes entre 4 y 5 horas. Altura hasta 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 2: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 5,54 % (13.221,71 ha) del área municipal. Se ubica en la zona centro-occidental de Tauramena; abarca de manera parcial veredas como Aguamaco, Guichire y

Delicias, principalmente. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular; en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Esta zona se caracteriza por avícola, cultivos de yuca, plátano, piña; en menor escala se encuentran fríjol, maíz y cultivos de pancoger. Registra tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 3 y 4 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima medio muy húmedo, en lomas de relieve fuertemente quebrado, con pendientes de 25 % a 50 %; presentan erosión, grado ligero.

Descripción del rango 3:

mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

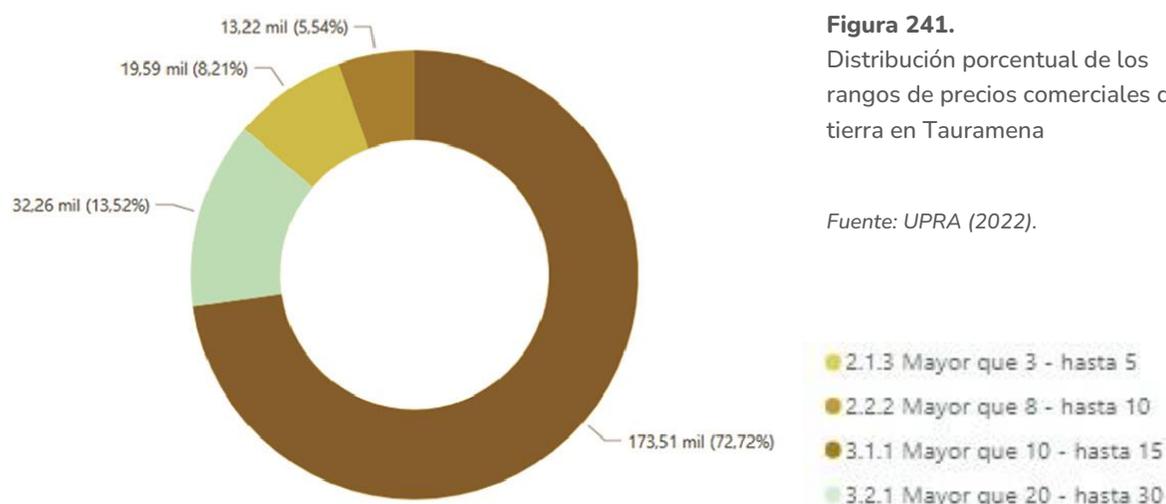
El tercer rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde a 72,72 % (173.505,53 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas sur y nororiental del municipio: abarca de manera parcial veredas como Visinaca, Villa Rosa, Chitamena Bajo, Cuerna Vaca, La Lucha, El Güira, La Esmeralda, Corocito y La Urama, predominantemente. Es una zona con accesos vehiculares terciarios en regulares condiciones, pero en mejor estado que los rangos anteriores. Se caracteriza por presentar explotación avícola, y cultivos de yuca, maíz, plátano, piña; en menor escala se encuentran cultivos de fríjol, y de pancoger. Registra tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido húmedo, localizadas en abanicos, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %; presentan inundaciones muy frecuentes y encharcamientos frecuentes y largos. Los suelos se han originado de depósitos aluviales moderadamente finos; fertilidad química muy baja.

Descripción del rango 4:

mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 13,52 % (32.264,30 ha) del área municipal. Se ubica en el norte y sur de la cabecera municipal; abarca de manera parcial veredas como Raizal, Chitana Alto, Yaguaros, Iquia, Chaparral, Agua Blanca, Aceite Alto, Paso Cusiana, Juve, Cabañas y Jaguito. Es una zona con accesos vehiculares por vías sin pavimentar en buenas condiciones. Este rango se caracteriza por usos de explotación petrolera, cultivos de palma de aceite, ganadería, avicultura y cultivos de piña; en menor escala se encuentran cultivos como plátano, yuca, fríjol, maíz y de pancoger. Registra pendientes entre el 0 % y 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima

cálido húmedo, localizado en abanicos, de relieve ligeramente plano; presentan erosión, grado ligero y susceptibilidad a inundaciones. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química muy baja.



4.1.8 Mercado de tierras en Monterrey

El municipio de Monterrey se compone de 22 veredas y 1 corregimiento. Cuenta con un gran potencial hídrico, pues presenta cuatro subcuencas hidrográficas. En las zonas nororiental y noroccidental más alejadas con linderos del municipio (veredas Piñalera, Guayabal, Porvenir y el costado occidental de las veredas Tierra Grata y Guaneyes costado occidental) se reportan usos de protección y conservación, con pendientes d y f (20 % y mayor a 50 %, respectivamente). Es fuente abastecedora de recursos hídricos. Registra limitaciones en servicios públicos y de transporte; existe disponibilidad de energía eléctrica parcial.

En la cercanía al casco urbano se observan las únicas vías pavimentadas; el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, principalmente por vías sin pavimentar en malas condiciones, también se encuentran caminos de herradura. Dentro de las actividades económicas principales se observa la explotación ganadera, porcícola y piscícola, el desarrollo agropecuario identificado en cultivos de maracuyá, cacao, yuca, plátano, piña y maíz.

Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, se registran algunos desarrollos urbanísticos importantes, en los que se observa el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor, que si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras; es decir, en la zona rural.

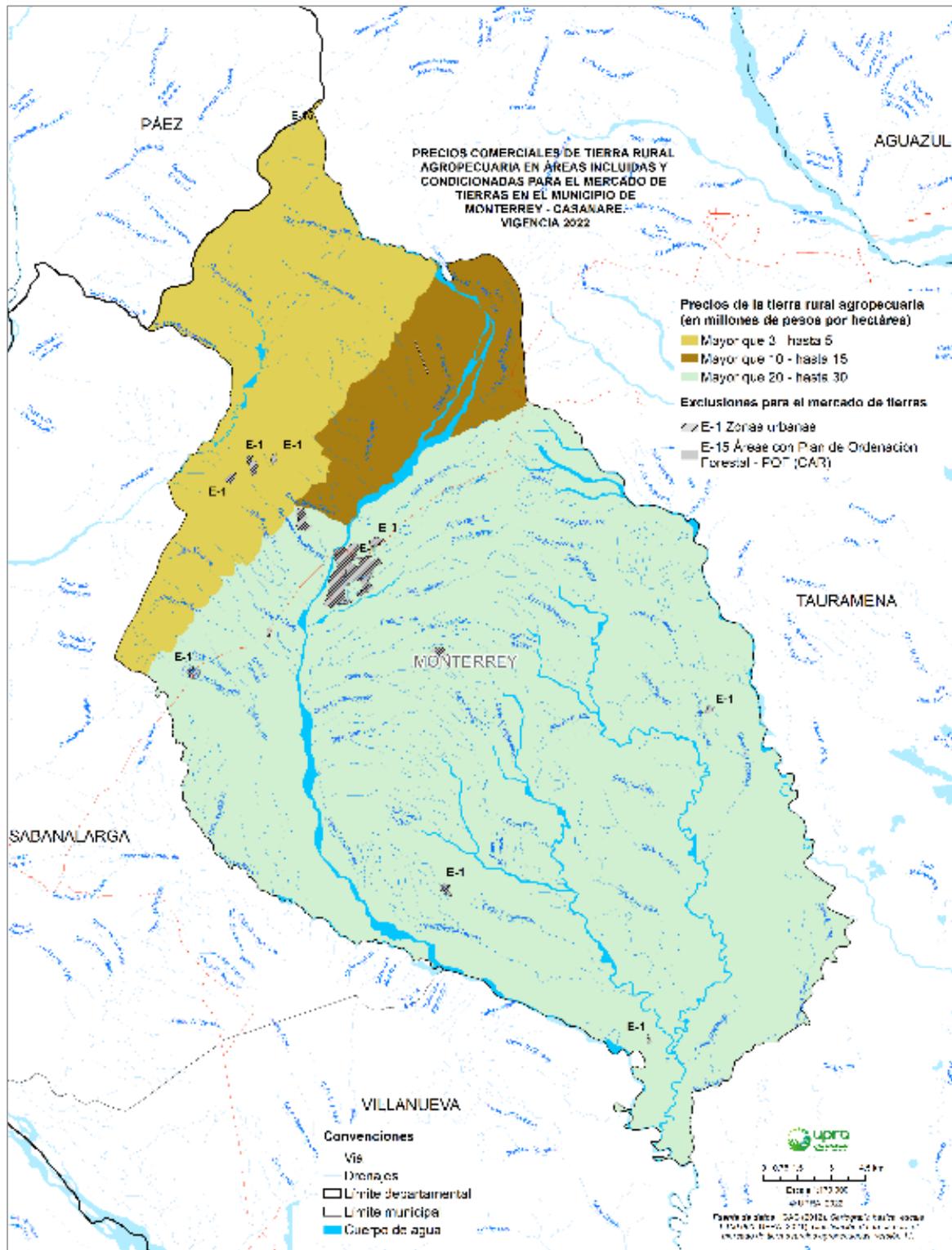
Un aspecto considerable en la región está dado por la topografía, ya que se encuentran tres tipos en el municipio: inclinada, en el costado norte; ligeramente inclinada, en la parte intermedia, y plana, en el costado sur. La comercialización de la producción ganadera, porcícola y piscícola se hace en Yopal y Bogotá.

En cuanto a la tenencia de la tierra, es informal en una proporción de más del 50 %; esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta, como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. El orden público se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole. En la actualidad, la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales, hecho que se refleja en la dificultad de comercialización de los productos y en la incidencia negativa en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que Monterrey presenta altos tiempos de desplazamiento vehicular con un promedio de 2 a 3 horas hacia la cabecera municipal.

Se encuentran tres rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor de estos se localiza en la parte norte de la cordillera, y presenta usos destinados a protección y conservación ambiental. Los rangos de valor empiezan a incrementarse por la cercanía al casco urbano (costado centro-oriental), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas en donde la accesibilidad es muy buena, manifestada en vías pavimentadas o sin pavimentar en buenas condiciones.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Monterrey, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 242. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Monterrey



Fuente: UPR (2022).

Tabla 12. Rangos de precios de la tierra del municipio de Monterrey

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 3 - hasta 5	13.343,85	17,32
Rango 2	Mayor que 10 - hasta 15	5.910,37	7,67
Rango 3	Mayor a 20 - hasta 30	57.800,83	75,01
Total		77.055,06	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 17,32 % (13.343,85 ha) del área municipal. Se ubica en la zonas nororiental y noroccidental de Monterrey; abarca de manera parcial veredas como Piñalera, Guayabal, Porvenir, y el costado occidental de las veredas Tierra Grata y Guaneyes costado occidental. Es una zona cálida muy húmeda, localizada en lomas, de relieve fuertemente quebrada, con pendientes de 25 % a 50 %; presentan erosión hídrica ligera y sectores con remoción en masa grado ligero. Los suelos se han desarrollado a partir de materiales arcillosos, lutitas y areniscas. Los predios en este rango presentan una infraestructura vial deficiente, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental. La explotación agrícola se da con productos como cacao, maíz, plátano y yuca, y en menor escala se encuentran cultivos de pancoger. Registra pendientes mayores al 25 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 6 y 8 horas. Altura hasta 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde a 7,67 % (5.910,37 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroccidental de Monterrey; abarca de manera parcial veredas como Guadualito, Garrabal, Tigrana, El Carmen, Monserrate, Quinchalera, Monserrate costado sur, Botijera Alta, Botijera Baja, San Joaquín, Nueva Zelandia costado occidental predominantemente. Es una zona con accesos vehiculares terciarios en regulares condiciones, pero mejor que las zonas anteriores. Este rango se caracteriza por explotación ganadera; cultivos de yuca y plátano, y en menor escala, de piña, maíz y de pancoger. Registra tiempos de desplazamiento a la cabecera

urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido muy húmedo, localizadas en lomas, de relieve moderadamente quebrado, con pendientes de 12 % a 25 %; presenta remoción en masa grado ligero, sectores con poca pedregosidad superficial y erosión hídrica ligera. Los suelos se han desarrollado a partir de arcillas y areniscas; se caracterizan por texturas finas; fertilidad química muy baja.

Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 75,01 % (57.800,83 ha) del área municipal. Se ubica en las zonas centro y sur de la cabecera municipal de Monterrey; abarca de manera parcial veredas de Buenavista, Tacuya, Marenao, Ismenia, La Vigía, Guafal, Iguaro, Barbasco, Brisas del Llano, Tierra Grata, Guayenes y Bellavista noreste. Es una zona con accesos vehiculares pavimentados y sin pavimentar en buenas condiciones. Se caracteriza por usos de explotación ganadera, piscícola y porcícola principalmente; en menor escala se encuentran cultivos como cacao, piña, plátano, yuca, frijol, maíz y de pancoger. Registra pendientes entre el 0 % y 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido húmedo, localizadas en abanicos de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores a 3 %; presentan erosión, grado ligero y susceptibilidad a inundaciones. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química muy baja.

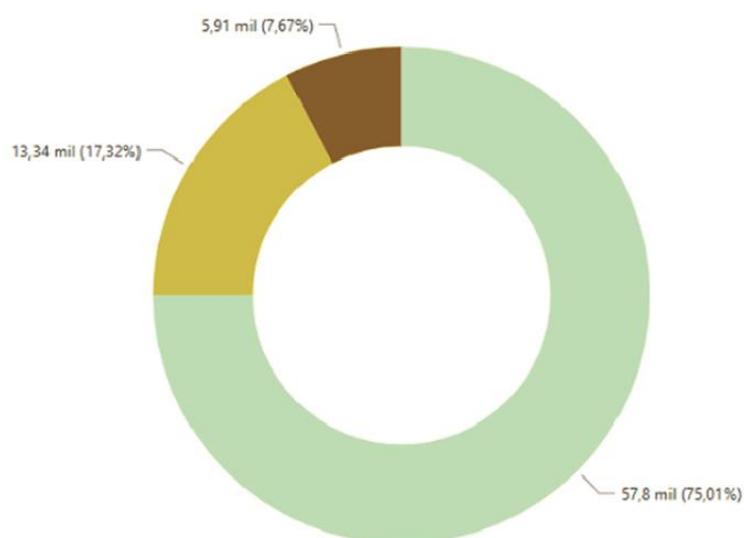


Figura 243.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Monterrey

Fuente: UPRA (2022).

- 2.1.3 Mayor a 3 - hasta 5
- 3.1.1 Mayor a 10 - hasta 15
- 3.2.1 Mayor a 20 - hasta 30

4.1.9 Mercado de tierras en Sabanalarga

El municipio de Sabanalarga cuenta con 16 veredas y 2 corregimientos. Presenta un gran potencial hídrico, pues tiene quince subcuencas hidrográficas. Las zonas nororiental y noroccidental más alejadas con linderos del municipio (veredas Caño Barroso, Caño Blanco, Palmichal, Agua Caliente y Puerto Nuevo) presentan usos de protección y conservación, con pendientes f y g (50 % y mayor a 75 %, respectivamente), es fuente abastecedora de recursos hídricos. Registra limitaciones en servicios públicos y de transporte. En general, se tiene disponibilidad de energía eléctrica parcial.

En la cercanía al casco urbano se observan las únicas vías pavimentadas, el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, principalmente por vías sin pavimentar en malas condiciones, también se encuentran caminos de herradura. Dentro de las actividades económicas principales se observa la explotación ganadera, avícola y piscícola; el desarrollo agropecuario identificado se refiere a cultivos de yuca, plátano y maíz, principalmente.

Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, se registran algunos desarrollos urbanísticos importantes, en donde se puede observar el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor, que si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras; es decir, en la zona rural.

Un aspecto considerable en la región está dado por la topografía, ya que se encuentran tres tipos en el municipio: inclinada, en el costado norte; inclinada, en la parte intermedia, y plana, en el costado sur. La comercialización del ganado se hace en Yopal y Bogotá, mediante la figura de subastas ganaderas cuyos productos derivados se comercializan localmente.

En cuanto a la tenencia de la tierra, en general es informal en una proporción de más del 60 %; esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. El orden público se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole. En la actualidad, la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales y se evidencia en la dificultad de comercialización de los productos, lo cual incide negativamente en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que el municipio presenta altos tiempos de desplazamiento vehicular con un promedio de 2 a 3 horas hacia la cabecera municipal.

Se encuentran tres rangos de precios de tierra rural en el municipio; el menor de estos se localiza en la parte noroccidental de la cordillera, y presenta usos destinados a protección y conservación ambiental. Los rangos de valor se empiezan a incrementar por la cercanía al casco urbano (costado centro-oriental), calidad de suelos e influencia de las vías principales. En contraste con el primer rango, el de mayor valor se localiza en áreas en donde la accesibilidad es muy buena, manifestada en vías pavimentadas o sin pavimentar en buenas condiciones.

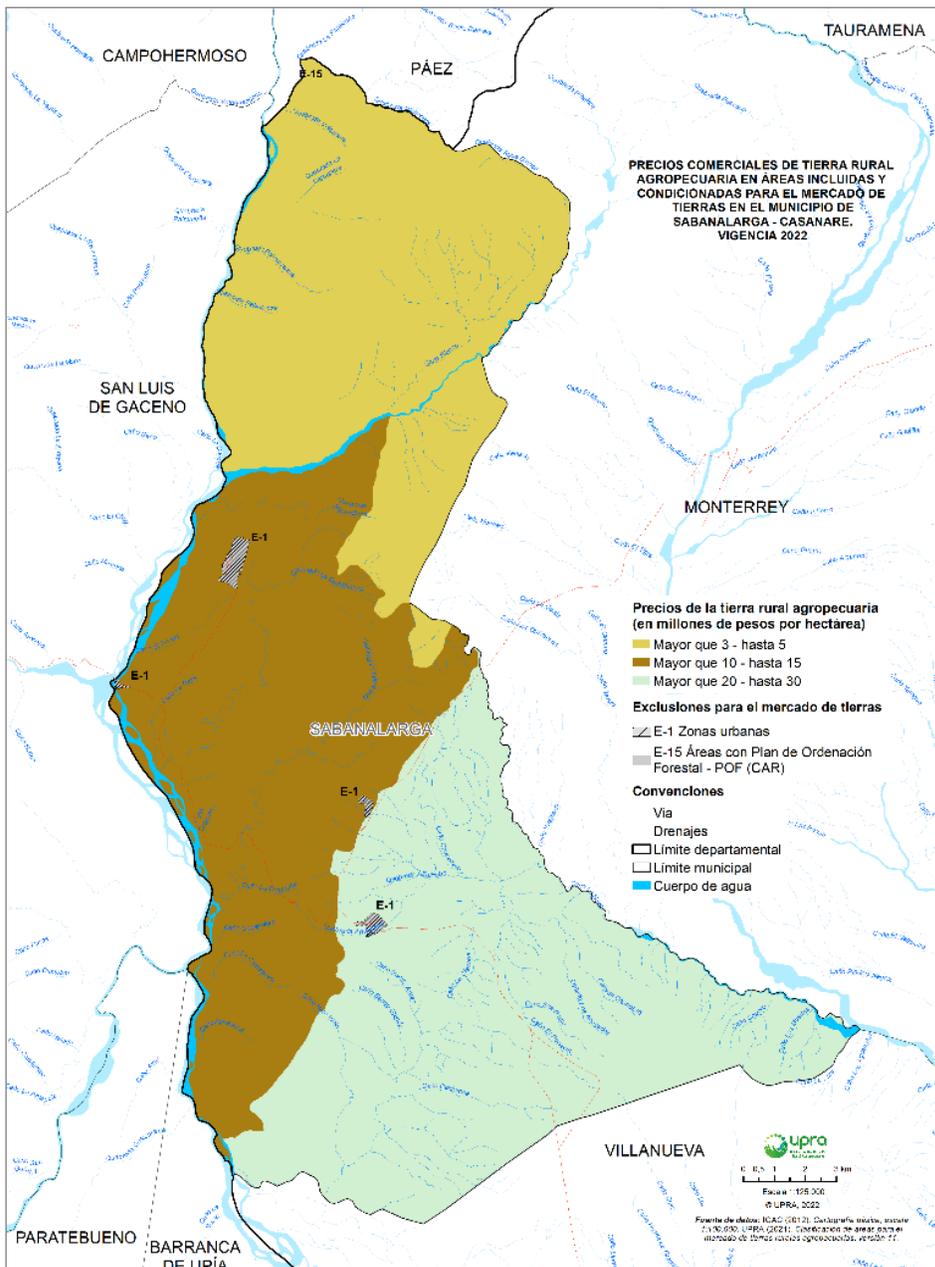


Figura 244.
Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Sabanalarga

Fuente: UPRA (2022).

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos, la investigación de mercado inmobiliario y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de Sabanalarga, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Tabla 13. Rangos de precios de la tierra de Sabanalarga

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 3 - hasta 5	12.042,31	30,34
Rango 2	Mayor que 10 - hasta 15	12.965,47	32,66
Rango 3	Mayor a 20 - hasta 30	14.684,51	37,00
Total		39.692,29	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 30,34 % (12.042,31 ha) del área municipal. Se ubica en la zonas nororiental y noroccidental; abarca de manera parcial veredas como Caño Barroso, Caño Blanco, Palmichal, Agua Caliente, Puerto Nuevo, Planada, principalmente. Es una zona de clima cálido muy húmedo, localizada en lomas de relieve fuertemente quebrado, con pendientes de 25 % a 50 %; presenta erosión hídrica ligera y sectores con remoción en masa grado ligero. Los suelos se han desarrollado a partir de materiales arcillosos, lutitas y areniscas. Los predios ubicados en este rango presentan una infraestructura vial deficiente, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental. La explotación agrícola se da con productos como aguacate, maíz, malanga, ñame, cítricos, caña, plátano y yuca; en menor escala se encuentran cultivos de pancoger. Presenta pendientes mayores al 50 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de Sabanalarga con más de 25.000 habitantes entre 6 y 8 horas. Altura hasta 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde a 32,66 % (12.965,47 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroccidental Sabanalarga; abarca de manera parcial veredas como San Antonio, El Carmen, Quinchalera, Botijera Alta, Botijera Baja, San Joaquín, Nueva Zelandia, Parte

Occidental, predominantemente. Es una zona con accesos vehiculares terciarios en regular estado, pero con mejores condiciones que el rango anterior. Se caracteriza por explotación avícola, ganadera y piscícola como renglón principal; cultivos de yuca y plátano, en menor escala, así como fríjol, maíz y pancoger. Registra tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana de Sabanalarga con más de 25.000 habitantes entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido muy húmedo, localizadas en lomas de relieve moderadamente quebrado, con pendientes de 12 % a 25 %; presentan remoción en masa grado ligero, al igual que sectores con poca pedregosidad superficial y erosión hídrica ligera. Los suelos se han desarrollado de arcillas y areniscas, y se caracterizan por texturas finas; fertilidad química muy baja.

Descripción del rango 3: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 37,00 % (14.684,51 ha) del área municipal. Se ubica en las norte y sur de la cabecera municipal; abarca de manera parcial las veredas Nueva Zelandia y San Pedro. Es una zona con accesos vehiculares pavimentados y sin pavimentar en buenas condiciones. Este rango se caracteriza por usos de explotación ganadera, principalmente, y en menor escala se encuentran cultivos como plátano, yuca, fríjol, maíz y de pancoger. Registra pendientes entre el 0 % y 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, son tierras de clima cálido húmedo, localizadas en abanicos de relieve ligeramente plano; presentan erosión grado ligero y susceptibilidad a inundaciones. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química muy baja.

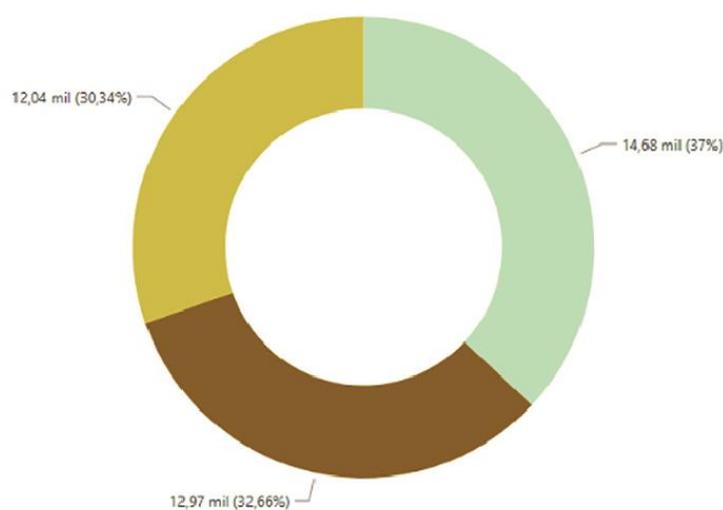


Figura 245.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Sabanalarga

Fuente: UPRA (2022).

- 2.1.3 Mayor a 3 - hasta 5
- 3.1.1 Mayor a 10 - hasta 15
- 3.2.1 Mayor a 20 - hasta 30

4.1.10 Mercado de tierras en Villanueva

El municipio de Villanueva está conformado por 24 veredas y 1 corregimiento. Cuenta con un gran potencial hídrico, pues tiene 14 subcuencas hidrográficas. Las zonas nororiental y noroccidental más alejadas con linderos del municipio presentan usos de protección y conservación, con pendientes f y g (50 % y mayor a 75 %, respectivamente). Es fuente abastecedora de recursos hídricos. Registra limitaciones en servicios públicos y de transporte; existe disponibilidad parcial de energía eléctrica.

En la cercanía al casco urbano se observan las únicas vías pavimentadas, el acceso hacia el resto de las veredas es vehicular, principalmente por vías sin pavimentar en malas condiciones; también se encuentran caminos de herradura. Dentro de las actividades económicas principales se observa la explotación maderera, palma de aceite, ganadera y piscícola; el desarrollo agropecuario identificado se refiere a cultivos de yuca, plátano y maíz.

Teniendo en cuenta la ubicación del casco urbano, se registran algunos desarrollos urbanísticos importantes, en los que se observa el fenómeno de las parcelaciones con las consabidas variaciones de valor, que si bien son importantes para el análisis económico de la zona urbana, no influyen de manera significativa en los valores del mercado de tierras, es decir en la zona rural.

Un aspecto considerable en la región está dado por la topografía, ya que se encuentran tres tipos en el municipio: inclinada, en el costado norte; quebrada, en la parte intermedia, y plana, en el costado sur. La comercialización del ganado y los peces se hace en Yopal y Bogotá; el resto de productos derivados se comercializan localmente.

En cuanto a la tenencia de la tierra, es informal en una proporción de más del 50 %; esto se evidencia en la oferta inmobiliaria a través de documentos escritos que no cumplen con los títulos de venta como escrituras y su formalización en folios de matrícula inmobiliaria. El orden público se presume como estable en los últimos años, luego de la guerra fratricida en la región a cargo de actores armados de diversa índole. En la actualidad, la paz reinante se considera una de las fortalezas del municipio. Ahora bien, la red vial ocupa el primer aspecto en cuanto a las debilidades locales, hecho que se refleja en la dificultad de comercialización de los productos, lo cual incide negativamente en el desarrollo económico del municipio. Este aspecto debe ser tenido en cuenta por los entes encargados de la formulación de las políticas públicas y de desarrollo local, ya que Villanueva presenta altos tiempos de desplazamiento vehicular con un promedio de 2 a 3 horas hacia la cabecera municipal.

Tabla 14. Rangos de precios de la tierra del municipio de Villanueva

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 8 - hasta 10	17.311,71	20,94
Rango 2	Mayor que 10 - hasta 15	15.544,96	18,81
Rango 3	Mayor a 20 - hasta 30	49.803,28	60,25
Total		82.659,96	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 20,94 % (17.311,71 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroccidental de Villanueva; abarca de manera parcial las veredas Puerto Miriam, Isla El Amparo y Buenos Aires Bajo. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano con pendientes 0 %-3 %. Presentan encharcamientos frecuentes, muy largos. Se manifiesta deficiencia en cuanto a infraestructura vial, pues su acceso principal es por vías destapadas en regular estado. Este rango se caracteriza por la explotación maderera como renglón principal; también, se distinguen cultivos de café, cítricos, arroz, soya, yuca, plátano y maíz. Registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 3 y 4 horas. Altura media de 1.000 y 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 2: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 18,81 % (15.544,96 ha) del área municipal. Se ubica en la zona nororiental de Villanueva; abarca de manera parcial veredas como La Cámara, Leche Miel, Flor Amarillo, Puerto Rosales, sector Caribayona, Santa Rita, Las Mercedes (costado norte) y Banquetas (costado nororiental). En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano con pendientes 0 %-3 %. Presentan encharcamientos frecuentes, muy largos. Se identifican accesos limitados por el regular estado de la infraestructura vial. Este rango se caracteriza por cultivos de palma de aceite como renglón principal; también, se encuentran cultivos de arroz, caña y maíz. Registra unos tiempos de

desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 2 y 3 horas. Altura media de 1.000 m s. n. m.

**Descripción del rango 3:
mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea**

El tercer rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde a 60,25 % (49.803,28 ha) del área municipal. Se ubica en la zona sur de la cabecera municipal; abarca de manera parcial las veredas Buenos Aires Alto, El Fiscal, Caimán Alto, Caimán Bajo, La Libertad, Caracolí, El Triunfo, La Colmena, El Encanto y Aeropuerto La Bastilla, predominantemente. Es una zona que se destaca por la buena accesibilidad, ya que la infraestructura vial se encuentra en buenas condiciones y permite el acceso a los predios. Este rango se caracteriza por usos de producción ganadera extensiva, palma de aceite y cultivos de pancoger principalmente. Registra tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 2 y 3 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

En cuanto a las características físicas, esta es una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3 %, presenta inundaciones y encharcamientos extremadamente largos. Los suelos se han derivado de sedimentos arcillosos. En algunos sectores presenta fragmentos gruesos en el perfil. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

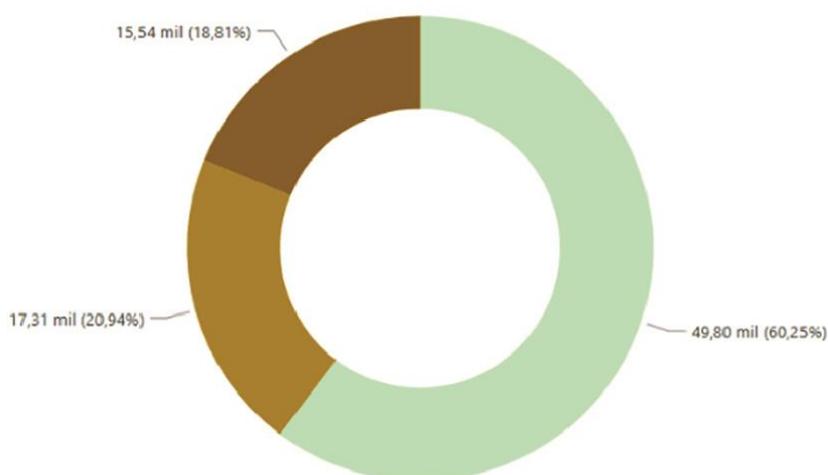


Figura 247.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Villanueva

Fuente: UPRA (2022).

- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15
- 3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30

4.1.11 Mercado de tierras en Nunchía

El municipio de Nunchía está conformado por 3 centros poblados y 43 veredas. En general, dispone de recursos hídricos, por las cuencas de los ríos Pauto, Tocaría, nacederos, caños, quebradas, abastecimiento de pozos profundos y molinos de viento en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En las zonas nororiental y suroriental, como la más distante del área urbana del municipio (sectores de las veredas Guanapalo, Romero, Palmira y Sirivana), presenta aislamiento de acuerdo con el estado de mantenimiento de las vías construidas en terraplenes sobre la sabana inundable, especialmente en la época de invierno. Registra limitaciones en servicios públicos, a algunos de los cuales se accede de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de pozos profundos.

Cuenta con dos canales de riego que comunican algunos caños y conforman distritos de riego que captan agua de los ríos Tocaría¹ y Pauto, con ramales que intercomunican caños que benefician las veredas de las zonas norcentral (Cazadero, Barranquilla, Caucho, Palmira) y sur-central (Yopalosa, Guacharacas, Redención, Pretexto, Corea, Sirivana). En estas veredas, los usuarios recurren al agua para consumo humano, ganadería, cultivos de arroz, plátano, papaya, maracuyá, entre otros.

Nunchía muestra tres áreas geográficas productivas bien definidas, las dos primeras sobre el área de influencia de los canales de riego, ubicadas en las zonas norcentral y surcentral antes mencionadas, donde se desarrollan actividades agrícolas semiintensivas, comerciales y de subsistencia, dedicadas principalmente a la ganadería de ceba y doble propósito y últimamente al cultivo del arroz. Dentro de estas zonas, las áreas de mayor capacidad de producción están localizadas en las vegas de los ríos Tocaría y Pauto, que muestra mejores suelos, mayor irrigación y mayor desarrollo agrícola con cultivos como el plátano, cacao, maíz y frutales.

En la otra zona, cercana al casco urbano, prima la agricultura de pancoger y la ganadería de ceba y doble propósito; esta última para la producción de leche y queso como su principal derivado procesado en empresa localizada en la cabecera municipal, la cual se conecta por la vía pavimentada La Yopalosa-Nunchía, y aquellas vías que están en afirmado en buen estado y se derivan de la anterior. En esta zona se observa un desarrollo agropecuario importante, por su mediana calidad de los suelos y una agricultura comercial y de pancoger con cultivos como cacao, plátano, yuca, maíz, caña, algunos frutales y el

¹ Municipio de Nunchía (2018).

café, este último en las veredas que se ubican sobre el paisaje de montaña con clima templado y en límites con el departamento de Boyacá.

El arroz, como el cultivo más tecnificado del municipio, se localiza cerca de los canales privados o en las sabanas inundables o encharcables, próximas a vías que, por mantenimiento del municipio o sector arrocero, se conservan transitables todo el año, lo cual ha permitido habilitar para la agricultura grandes extensiones de tierra de sabana, desplazando la actividad ganadera extensiva. Por la presencia de este cultivo y la ubicación estratégica, actualmente tanto Nunchía como Pore son epicentro del desarrollo de la infraestructura de almacenamiento, secado y trilla de arroz con las plantas de los molinos como la de Arroz Supremo, ubicadas sobre el corredor suburbano e industrial de la vía Marginal de la Selva, y en parte de las veredas La Yopalosa y Las Cañas, que hacen que el valor de la tierra sea mayor comparado con el de otras veredas.

Algunas de las zonas cercanas a los ríos Tocaría y Pauto registran susceptibilidad a eventos de inundación, dada su cercanía a estos ríos y a procesos de encharcamiento característicos del paisaje de sabana inundable de municipios como Paz de Ariporo, Trinidad y San Luis de Palenque. La ganadería, como principal actividad productiva del municipio, es de cría y levante para las veredas alejadas, y de enfoque de doble propósito, para la producción de leche cercana al área urbana y el corredor de la Marginal de la Selva que conectan al municipio con Yopal y Poré.

En veredas lejanas sobre el paisaje de montaña y en clima templado existe producción de café en los sistemas de sombrero o aquellos más expuestos a la radiación solar, los cuales tienen todo el proceso de despulpado, secado y clasificación en finca, y después son comercializados con la Cooperativa del municipio de Támara o con intermediarios que lo venden o procesan para el consumo local o regional.

La comercialización de las actividades productivas del municipio, y principalmente de la ganadería, se da en finca, para el caso de las veredas más incomunicadas, y se llevan a la subasta de Yopal o se pesa y se completan los viajes que van a los mercados de Bogotá y Villavicencio. En cuanto a la producción del arroz, este se saca a los molinos del municipio, Pore o Yopal, donde se seca, almacena y procesa para llevarlos a los principales mercados de consumo. Cultivos como el plátano, cacao, piña, patilla y maracuyá se comercializan con intermediarios o acopiadores que los llevan a Arauca o Bogotá, en el caso del cacao, o a los centros de consumo regionales en Yopal, Villavicencio o Sogamoso. Los demás cultivos y productos son para el consumo local o de las fincas de los productores.

En cuanto a la tenencia de la tierra, por lo general es informal en aproximadamente un 60 %, según se consultó con la Secretaría de Planeación, con documentos de compraventa, y formal

en un 40 % en procesos de sucesiones, escrituras y títulos de adjudicación. La informalidad presente, como en el caso de los municipios de sabana, se genera por distancias e incomunicación, cercanía a pozos petroleros o posesión de grandes extensiones de tierras, donde la titulación se da sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) definida en dos rangos: el primero y para la zona de montaña y piedemonte está entre 45 y 61 ha, y en la zona de sabana está entre 65 y 87 ha.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años, esta era una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las sabanas más alejadas y localizadas en la parte nororiental y suroriental, con las de Pore y San Luis de Palenque, son de las que menores precios tienen en el municipio, porque no están comunicadas en todo tiempo, y esto depende del estado de mantenimiento de las vías que las conectan en invierno. Por tal circunstancia, no se tiene facilidad para acceder a mercados, ya que las vías se ven afectadas por eventos de inundaciones. Estas zonas presentan de media a mala calidad de los suelos y tienen informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

En cuanto a debilidades, fortalezas, oportunidades y amenazas de las tierras de este municipio, están las distancias y dificultades de acceso a los mercados de los sectores nororiental y suroriental, la informalidad de la tenencia de parte de su territorio y la baja calidad química de los suelos, para las primeras. Como fortalezas, se tiene un sistema productivo de ganadería extensiva que ha demostrado ser sostenible y climáticamente positivo, tierras de mediana calidad física y química, posición geográfica en el departamento y un sistema vial relativamente bueno. Como oportunidades está la presencia del sector agroindustrial (secadoras, molinos, procesadoras de leche). Como amenazas están las inundaciones y sequías extremas generadas por el cambio climático, la ampliación de la frontera arrocera a expensas de ecosistemas estratégicos en bosques de galería prestadores de servicios ambientales y que deben conservarse para proteger el agua y la biodiversidad.

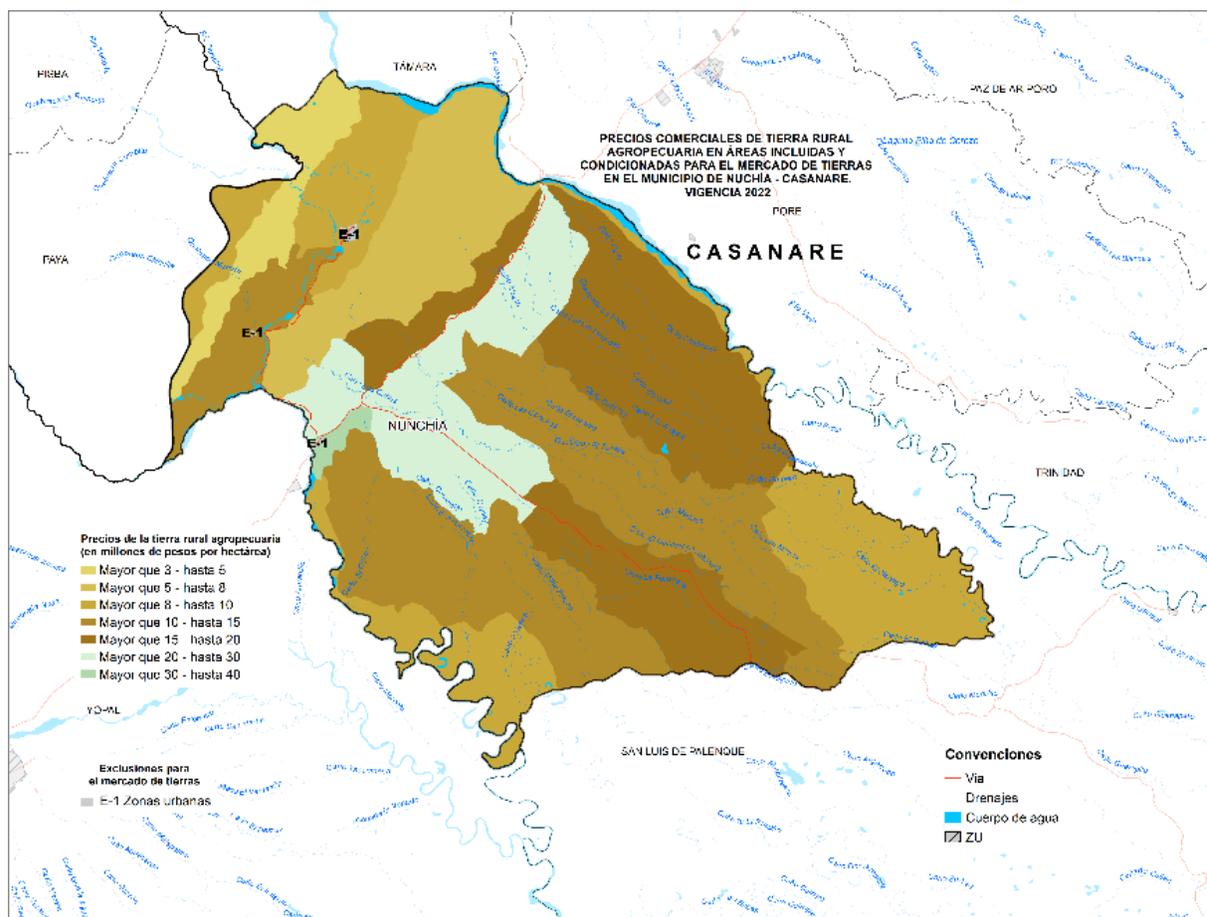
En el municipio se encuentran siete rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte occidental, el cual presenta menor integración, por el estado y pendientes de las vías por estar en paisaje de montaña. Estas tierras son muy quebradas; presentan suelos, en su mayoría, de mediana a mala calidad y un uso de ganadería extensiva de ceba, propio de tierras ganaderas en estos paisajes y cultivos de pancoger y comerciales como el café que, por ser sembrado en sistema multiestrato o de sombrío, permite sacar provecho a este tipo de tierras que por lo general son de pendientes quebradas.

Los rangos de precio más altos (mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea) se encuentran principalmente dentro del corredor suburbano e industrial del municipio, donde se localiza el principal corredor vial (Marginal de la Selva), y las instalaciones y molinos como Arroz Supremo. Los demás rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos y su valor depende de la existencia de comunicación, estado de las vías, cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales, al uso del suelo, a la calidad de las tierras y a la informalidad de su tenencia.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como los profesionales y técnicos de la Secretaría de Planeación, Obras y Productivo, y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural de Nunchía, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.



Figura 248. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Nunchía



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 15. Rangos de precios de la tierra de Nunchía

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 3 - hasta 5	4.720,00	4,27
Rango 2	Mayor que 5 - hasta 8	11.500,00	10,40
Rango 3	Mayor que 8 - hasta 10	23.530,00	21,27
Rango 4	Mayor que 10 - hasta 15	32.240,00	29,15
Rango 5	Mayor que 15 - hasta 20	24.930,00	22,54
Rango 6	Mayor que 20 - hasta 30	13.050,00	11,80
Rango 7	Mayor que 30 - hasta 40	640,00	0,58
Total		110.610,00	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,27 % (4.720,00 ha) del área municipal. Se ubica en el noroccidente del municipio y abarca de manera parcial las veredas Tamuría, Alto Tamuría, Betania, Moralito, Piedecuesta, La Capilla y Pedregal.

Este rango es relativamente cercano a la cabecera municipal, pero su paisaje de montaña y relieve escarpado, la calidad de los suelos, el poco mantenimiento de los tramos de vías que lo comunican directamente con esta y el estado legal de la tenencia afectan su valor. El uso es de ganadería extensiva y agricultura de pancoger y comercial, donde esta última tiene que ver con el café el cual se cultiva bajo sistema de sombrero y su comercialización se realiza con la Cooperativa de Támara o con intermediarios que lo acopian, venden o procesan para el consumo local y regional. Este rango tiene suelos en relieves inclinados a escarpados y con malas propiedades, principalmente químicas, donde muchos de ellos tienen procesos de erosión moderados a fuertes, y en general, registran aluminio intercambiable. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 6 y 8 horas.

Descripción del rango 2: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,40 % (11.500,00 ha) del área municipal. Se ubica en el centro-occidente del municipio y abarca de manera parcial las veredas Villa Playón, Vega de Tacare, Playón de Tacare, Santa Cruz, Cofradía, Primavera, Plazuelas y Barbacoas.

Este rango está localizado en el paisaje de montaña y tiene un relieve plano a muy escarpado; la mala calidad de los suelos en la mayoría de ellos, el poco mantenimiento de los tramos de vías que lo comunican directamente con el área urbana y con la Marginal de la Selva y el estado legal de su tenencia, afectan su valor. Tiene suelos con malas propiedades, principalmente químicas, donde muchos de ellos muestran procesos de erosión activa, y todos registran aluminio intercambiable. Como el anterior rango, tiene un uso de ganadería extensiva y agricultura de pancoger y comercial, donde esta última tiene que ver con el café, el cual se cultiva bajo sistema de sombrero y se comercializa, en su mayoría con la Cooperativa de Támara, y además presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), de menos de 4 y hasta 6 horas.

Descripción del rango 3: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 21,27 % (23.500,00 ha) del área municipal. Se presenta en cuatro sectores: dos ubicados en la zona occidental del municipio, en el paisaje de montaña, donde una abarca parcialmente las veredas Barbacoas, Tamuría, Cofradía, Buenos Aires, Palmita, Vega de Taca-re, Moralito, Betania y el área urbana; la otra zona, en área de influencia petrolera y más al occidente del municipio, abarca las veredas Moralito, La Virgen, Piedecuesta, Macuito, Palmarito, Buenavista y Vijagual. La tercera, en el sector nororiental del municipio, sobre la planicie denudativa e inundable, abarca parcialmente las veredas Guanapalo y Romero; y, por último, la zona suroriental, sobre el paisaje de valle del río Tocaría, abarca de manera parcial veredas como Sirivana, Corea, Pretexto, Guacharacas y Yopalosa.

Como ya se mencionó, los dos primeros sectores se localizan principalmente en el paisaje de montaña y una parte en el valle del río Nunchía, con pendientes de plano a escarpado, con buena a mediana y mala calidad de los suelos, donde la no existencia de puentes sobre las principales corrientes de agua obstaculizan la comunicación, en todo tiempo, con el área urbana. Este rango tiene suelos con buenas y malas propiedades físicas y químicas, con buen drenaje y variable profundidad, en la mayoría de ellos; se registra aluminio intercambiable, y algunos con procesos de erosión activa. Tiene un uso de agricultura de pancoger y comercial, con cultivos de plátano, yuca, maíz, frutales, cacao y café, con ganadería semiintensiva de ceba y de doble propósito, esta última para la producción de leche para el procesamiento de quesos en empresa artesanal del área urbana. Registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), de menos de 1 y hasta 2 horas, y del área urbana de Nunchía de menos de 1 a máximo 1 hora. En la vereda Buenos Aires, se localiza la cuenca de la quebrada El Zaque que surte de agua a la cabecera municipal de Nunchía y que, por norma, es zona de protección que debe ser comprada y conservada por el municipio, según el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

El tercer sector de este rango se localiza en la planicie denudativa e inundable del municipio y, por tanto, con propiedades físicas y químicas adversas para la producción directa de alimentos y como una de las zonas menos integradas por el mal estado y escaso mantenimiento de las vías que llegan a este sector. El uso de la zona es de ganadería de cría y levante tradicional, y una agricultura de pancoger con maíz, plátano, yuca y algunos frutales de autoconsumo, con suelos con pendiente plana (0 % al 3 %), inundables y encharcables, una saturación de aluminio mayor del 60 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 a 3 horas, y del área urbana de Nunchía entre 1 y 2 horas.

Las zona suroriental, como el cuarto sector, es de uso semiintensivo con arroz seco y ganadería de levante y ceba, y una agricultura de pancoger y comercial con cultivos como el plátano, yuca, maíz, cacao y algunos frutales, con topografía plana (0 %-3 %), suelos de buena a mala calidad y unos tiempos de desplazamientos a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal) de menos de 1 y hasta 2 horas, y de menos de 1 hora y hasta máximo 1 hora del área urbana de Nunchía. Esta zona está sujeta a eventos de inundación por parte del río Tocaría.

Descripción del rango 4: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 29,15 % (32.240,00 ha) del área municipal. Se localiza en tres sectores del municipio: el primero, en el paisaje de montaña, valles de los ríos Nunchía y Tocaría y sur del área urbana; abarca parcialmente las veredas Moralito, Vega de Tacare, Piedecuesta, La Capilla, Pedregal y Puerto Payero; el segundo, en la parte centro-oriental, sobre los paisajes de piedemonte y planicie denudativa, abarca parcialmente las veredas Caño Hondo, Tacare, El Conchal, Barranquilla, Macuco, Palmira, Romero y Guanapalo; el tercer y último sector, sobre la planicie denudativa y llanura de inundación del río Tocaría, abarca parcialmente las veredas La Yopalosa, Guacharacas, Redención, Pretexto, Corea y Sirivana.

El primer sector de este rango, se localiza en el paisaje de montaña y una parte en el valle del río Nunchía, con pendientes de plano a escarpado, con mediana calidad de los suelos y que se comunica por la vía pavimentada Yopalosa-Nunchía, y otra en proceso de pavimento que comunica a Nunchía con el municipio de Paya, en el departamento de Boyacá. Este rango tiene suelos con medianas propiedades físicas y químicas, como el buen drenaje y variable profundidad; registro, en la mayoría de ellos, de aluminio intercambiable, y algunos con procesos de erosión activa. Este rango tiene un uso de agricultura de pancoger y comercial, con cultivos de plátano, yuca, maíz, frutales y cacao, con ganadería semiintensiva de ceiba y de doble propósito, esta última para la producción de leche y procesamiento de quesos en empresa artesanal del área urbana. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), de menos de 1 y hasta 2 horas, y del área urbana de Nunchía de hasta 1 hora.

El segundo sector se ubica en la zona centro-oriental, sobre una parte del piedemonte y otra más extensa en la planicie denudativa e inundable, que se conecta por vías en terraplén en buen estado que se desprenden de las vías Marginal de la Selva y La Nevera-Guanapalo, donde se tiene tenemos usos agrícolas con cultivos como arroz seco y riego, maíz, yuca y algunos frutales y pecuarios con una ganadería de cría, levante y ceiba. Registra suelos con pendientes entre 0 % al 3 %, procesos de inundación y la presencia de

aluminio intercambiable de más del 60 %. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre menos de 1 a 2 horas, y del área urbana de Nunchía entre menos de 1 a máximo 2 horas.

El tercer sector se localiza en la zona suroriental, sobre una parte de la llanura de desborde del río Tocaría y otra más extensa en la planicie denudativa e inundable, que se conectan por vías en terraplén en buen estado que se desprenden de las vías Marginal de la Selva y La Nevera-Guanapalo, donde se observan usos agrícolas con cultivos como arroz seco y riego, maíz, yuca, plátano, cacao y algunos frutales y pecuarios, con una ganadería de levante y ceba. Registra suelos con mediana a mala calidad, en pendientes planas (0 % al 3 %). Presenta procesos de inundación y aluminio intercambiable de más del 60 % en algunos pocos sectores. Se reportan unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre menos de 1 a 2 horas, y del área urbana de Nunchía entre menos de 1 a máximo 2 horas.

Descripción del rango 5:

mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 22,54 % (24.930,00 ha) del área municipal. Se localiza en tres sectores: el primero y más extenso, en la zona norte y central del municipio, sobre el valle y llanura de desborde del río Pauto, donde existe uno de los canales que con la interconexión de caños forma un distrito de riego para beneficiar actividades de agricultura semiintensiva e intensiva como el arroz de riego y cultivos de palma africana, cobijando parcialmente las veredas Cazadero, El Caucho, Cazadero, Barranquilla, Palmira y El Romero. El segundo sector, localizado sobre una parte de la vía pavimentada La Nevera-Guanapalo-San Luis de Palenque y en paisaje de la planicie denudativa e inundable del municipio, cubre parcialmente las veredas Sirivana, Macuco y Guanapalo. El tercer y último sector, localizado sobre la margen occidental de la vía Marginal de la Selva, desde el río Pauto y hasta límites del corredor suburbano e industrial de La Yopalosa, cubre parcialmente las veredas Plazuelas, Santa Cruz, Tacare, Playón de Tacare y Cañas.

El primer sector, en los paisajes de piedemonte y llanura de desborde del río Pauto, tiene usos semiintensivo e intensivo de agricultura comercial con arroz seco, de riego y palma africana; este último cuenta con una planta extractora de aceite que afecta positivamente el entorno para su siembra y producción. Este sector presenta agricultura de pancoger (maíz, yuca, frutales) y una ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche que se procesa en Pore. En cuanto a las condiciones físicas y químicas de los suelos, son de calidad media a mala, donde la característica común es la inundabilidad; sin embargo la calidad media, localizada sobre las vegas del río Pauto, no registra presencia de aluminio intercambiable y tiene drenaje

y profundidad variable, según del comportamiento del nivel freático; y la segunda, localizada sobre la planicie inundable, registra presencia de aluminio intercambiable en más del 60 % que afecta el pH y la disponibilidad de nutrientes. Las zonas de este sector registran unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre menos de 1 a 3 horas, y del área urbana de Nunchía entre menos de 1 a máximo 2 horas.

El segundo sector de este rango tiene, por lo general, tierras de calidad mala, por estar localizadas en la planicie denudativa de la sabana inundable, pero una buena conectividad con los mercados locales, regionales y nacionales por ubicarse sobre la vía pavimentada La Nevera-San Luis de Palenque. En este sector se registran usos semiintensivos de agricultura comercial (arroz seco) y ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche y derivados como el queso, en pasturas mejoradas y de corte. Presenta pendientes entre el 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 1 y 2 horas y hasta 1 hora del área urbana de Nunchía. La característica química adversa de los suelos de este sector tiene que ver con la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %.

El tercer sector, en el paisaje de piedemonte y más comunicado que los anteriores por estar sobre la Marginal de la Selva, reporta usos semiintensivos de agricultura comercial y de pancoger con maíz, plátano, yuca y frutales, entre otros, y una ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche que se procesa en Pore y su área urbana. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, son de calidad media al estar en paisajes con pendientes planas a inclinadas que les imprimen buenas condiciones de drenaje y profundidad, y como propiedad química desfavorable de todos los suelos de este sector, la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %. Los tiempos de desplazamiento de este sector a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal), están en menos de 1 hora, lo mismo que del área urbana del municipio de Nunchía.

Descripción del rango 6: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

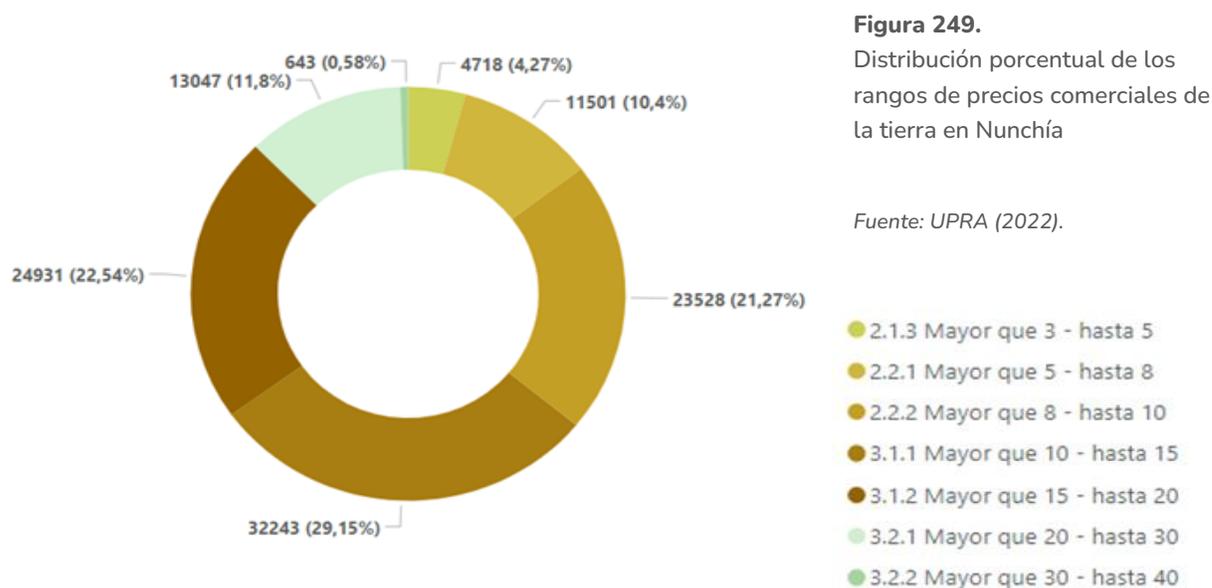
El sexto rango, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 11,80 % (13.050,00 ha) del área municipal. Se localiza en el costado oriental de la Marginal de la Selva, desde el río Pauto hasta el corredor suburbano e industrial de La Yopalosa, y al costado occidental de esta vía y límites del corredor suburbano mencionado, sobre el paisaje de piedemonte; abarca parcialmente las veredas Caucho, Barranquilla, Caño Hondo, Tacare, Redención, Cañas, La Yopalosa y Villa Playón, donde hay suelos de mediana y mala calidad, pero conectados a los mercados por dos de las tres vías pavimentadas del municipio: la Marginal de la Selva y La Nevera-San Luis de Palenque.

Este rango es uno de los dos más integrados a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios, con seguridad jurídica de su tenencia, contiguo al corredor suburbano de La Yopalosa y con usos de agricultura y ganadería semiintensiva, esta última de ceba y doble propósito; comercio de víveres y algunos hoteles. Esto se complementa con menos de 2 a 3 horas de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal).

Descripción del rango 7: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios, mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea, corresponde al 0,58 % (640,00 ha) del área municipal y se localiza en el corredor suburbano e industrial del centro poblado La Yopalosa, sobre la vía Marginal de la Selva, el cual presenta los mayores valores por su comunicación, ubicación y mediana calidad de sus suelos. Este rango abarca parcialmente las veredas Las Cañas y La Yopalosa y, como el anterior rango, es uno de los más integrados a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios y con seguridad jurídica de su tenencia. Se diferencia del anterior por estar inmerso en el corredor suburbano e industrial del municipio y sobre la vía Marginal de la Selva.

Presenta tierras con suelos de mediana calidad en cuanto a textura, estructura, drenaje y profundidad y donde el parámetro adverso químicamente es la presencia de aluminio intercambiable en más de 60 %. En esta zona se asientan las instalaciones, secadoras y molinos como Arroz Supremo; allí, como principal actividad productiva, se encuentra la ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y sus derivados como los quesos.



4.1.12 Mercado de tierras en San Luis de Palenque

El municipio de San Luis de Palenque cuenta con 3 centros poblados y 42 veredas. En general, dispone de recursos hídricos, por ríos Pauto, Cravo Sur y Guanapalo, caños, quebradas, abastecimiento de pozos profundos y molinos de viento en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En la zona oriental como la más distante del área urbana del municipio (sectores de las veredas Urele, Bocas del Urele, Guaracuras, Puente Güandul), presenta aislamiento la mayor parte del año. La comunicación en invierno es por vía fluvial y tiene limitaciones en servicios públicos, algunos de los cuales se acceden de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de pozos profundos.

En la cercanía al casco urbano prima la ganadería de levante, ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y algunos productos derivados de esta que se procesan en empresas localizadas en la vereda El Merey y área urbana del municipio de Trinidad, y se conectan por dos vías pavimentadas y terraplenes en buen estado de mantenimiento. Se observa un desarrollo agropecuario importante, donde la actividad agrícola es comercial y de pancoger con cultivos como el cacao, plátano, yuca, maíz, palma africana y algunos frutales, los cuales se ubican sobre las vegas del río Pauto para la mayoría de ellos o en bancos de sabana para el caso de cultivos como la palma africana, en las veredas de Santa Hercilia, Santa Teresa, Garrancho, El Socorro, Palestina, Palmar de Güanapalo, entre otras.

Para el caso de parte de las veredas El Merey, El Socorro y Santa Teresa, dada su cercanía al casco urbano, río Pauto y vía pavimentada que conecta a San Luis de Palenque con Yopal, se desarrollan actividades comerciales y turísticas, lo que hace que su valor sea mayor comparado con el de otras veredas.

Algunas de las zonas anteriormente descritas y cercanas al río Pauto presentan susceptibilidad a eventos de inundación, dada su proximidad con el río y a procesos de encharcamiento, característico del paisaje de sabana inundable de municipios como San Luis de Palenque, Trinidad y Orocué. La ganadería como principal actividad productiva del municipio es de cría y levante para las veredas alejadas, y de enfoque de doble propósito para la producción de leche cercana al área urbana del municipio, que se conectan fácilmente con la vereda El Merey y el municipio de Trinidad, donde existen procesadoras artesanales de leche y algunos derivados lácteos que se comercializan localmente o se sacan a Pore, Paz de Ariporo y Yopal.

En cuanto al cultivo del arroz, este se localiza en las sabanas inundables o encharcables, cercanas a vías que, por mantenimiento del sector petrolero, se mantienen transitables todo el año, caso la vía a las veredas San Francisco-Platanales, que además de comunicar

a muchas veredas de San Luis de Palenque también conecta a un gran sector de veredas del municipio de Trinidad y que llegan hasta el centro poblado de Bocas del Pauto, sobre el río Meta. En este sector donde se hallan las zonas más encharcables, se asientan grandes extensiones de arroz, que fuera de la permanencia del agua, se buscan tierras nuevas y con menores costos de arrendamiento.

La comercialización de estas actividades productivas del municipio y, principalmente de la ganadería, se da en finca, para el caso de las veredas más incomunicadas, o se lleva a las subastas de Paz de Ariporo, Yopal o los mercados de Bogotá, cuando se cuenta con mayores cantidades. En cuanto a la producción del arroz, esta se saca a los molinos de Pore, Nunchía, Yopal o Aguazul, donde se seca, almacena y procesa para sacarlo a los principales mercados de consumo. Cultivos como el cacao y el plátano se comercializan con intermediarios o acopiadores que los llevan a Arauca o Bogotá, en el caso del cacao, o a los centros de consumo regionales en Yopal, Villavicencio o Sogamoso. Los demás cultivos y productos son para el consumo local o de las fincas de los productores.

En cuanto a la tenencia de la tierra, por lo general y en su mayoría es informal (65 %), según información suministrada por la Secretaría de Desarrollo Económico Municipal, San Luis de Palenque, a través de documentos de compraventa o sana posesión, y de manera formal a través de títulos de adjudicación o juicios de sucesión. Esta informalidad, como en el caso de los municipios de Sabana, se genera por distancias e incomunicación, cercanía a pozos petroleros o posesión de grandes extensiones de tierras, donde la titulación se da sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) que está entre 623 a 843 ha de tierra en sabana.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años; esta es una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las sabanas más alejadas y cercanas al río Meta de este municipio, con las de Trinidad, Orocué, Paz de Ariporo y Hato Corozal, son las que menores precios tienen en el departamento de Casanare, porque están incomunicadas en la época de invierno, y ocho meses del año no tienen facilidad para acceder a mercados, son afectadas por eventos de inundaciones, presentan mala calidad de los suelos y tienen informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

En cuanto a debilidades y amenazas de las tierras de este municipio, están las distancias y dificultades de acceso a los mercados de algunas de ellas (oriente del municipio), la informalidad de la tenencia, principalmente de las zonas más alejadas y la baja calidad de la mayoría de los suelos para las primeras, y como amenazas están las inundaciones y sequías extremas generadas por el cambio climático, la intervención de ecosistemas

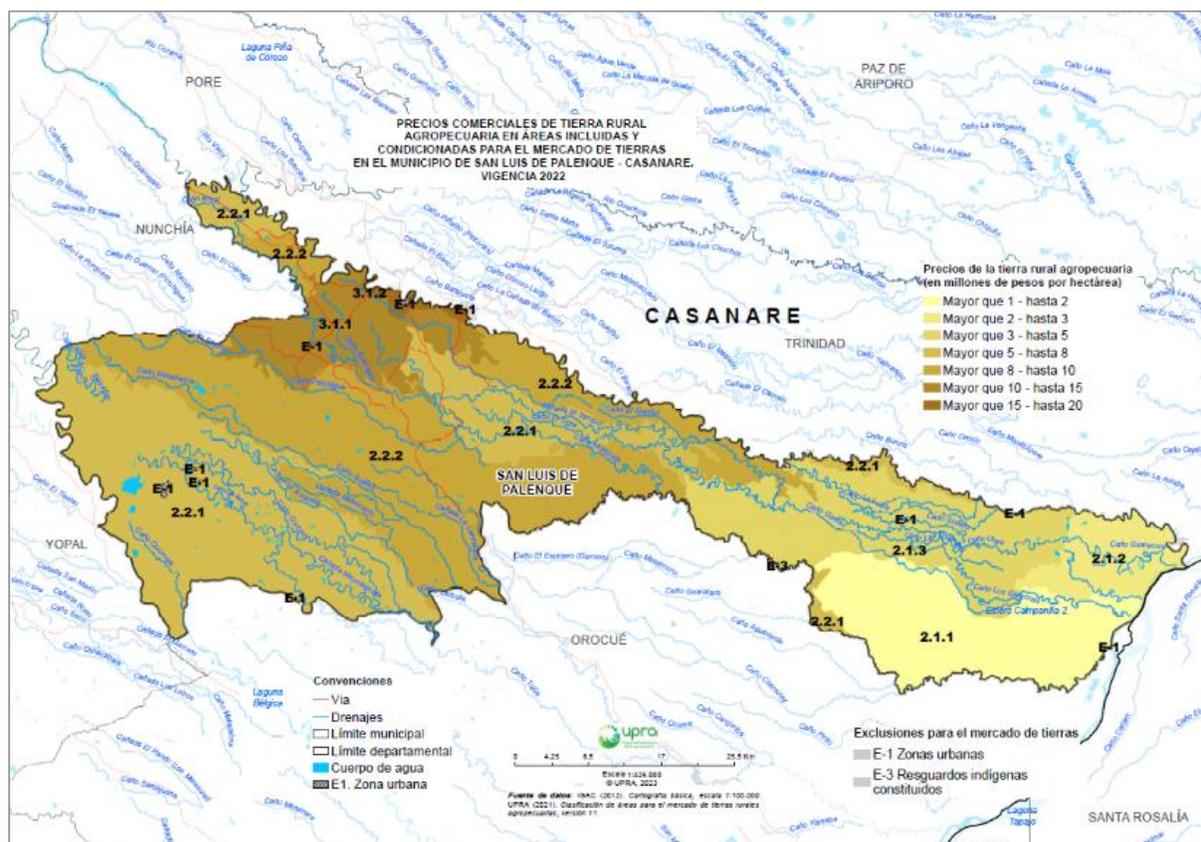


estratégicos reguladores del agua generadas por la ampliación de la frontera agrícola arrocera a despensas de ecosistemas ecológicos que deben conservarse para proteger el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales que estos prestan.

En el municipio se encuentran siete rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte suroriental, presenta la mayor desintegración y menor comunicación vía terrestre, además de los riesgos y amenazas de inundaciones a que están sujetas estas tierras por efecto de crecientes de los ríos Güanapalo y Meta, y las sequías extremas en época de verano y la baja calidad de las tierras. Este rango registra un uso de ganadería extensiva tradicional, propio de las sabanas inundables de Casanare y la protección de ecosistemas como Los Morichales, la biodiversidad y los cuerpos de agua de los ríos Güanapalo y Meta. Los mayores rangos (mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea) se localizan en el corredor vial entre las áreas urbanas de San Luis de Palenque y Trinidad, que conecta estos centros urbanos con las dos vías que conectan estos municipios con Yopal. Los rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos y dependen de la comunicación; cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales; al estado de las vías de comunicación; a la calidad de las tierras, y a la informalidad de su tenencia.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio de San Luis de Palenque, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 250. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en San Luis de Palenque



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 16. Rangos de precios de la tierra de San Luis de Palenque

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 1 - hasta 2	35.863,09	12,00
Rango 2	Mayor que 2 - hasta 3	12.732,85	4,26
Rango 3	Mayor que 3 - hasta 5	40.478,31	13,54
Rango 4	Mayor que 5 - hasta 8	93.921,50	31,43
Rango 5	Mayor que 8 - hasta 10	92.818,95	31,06
Rango 6	Mayor que 10 - hasta 15	21.371,99	7,15
Rango 7	Mayor que 15 - hasta 20	1.680,41	0,56
Total		298.867,10	100,00

Fuente: UPRA (2022)

Descripción del rango 1: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 12 % (35,863,09 ha) del área municipal. Se ubica en la zona suroriental de San Luis de Palenque, abarca de manera parcial veredas como el Puente Güandul, Miramar de Güanapalo, Malino, Mata de Santo y La Riverita. Es una zona que se destaca por limitar con Orocué y algunos resguardos de este municipio, limitado por escasa infraestructura vial. Su acceso es limitado en todo tiempo y por vías de sabana en época de verano, lo que supone dificultad y mayores costos de desplazamiento, tanto para personas como para los productos ganaderos que es su principal actividad productiva. Este rango se caracteriza por grandes distancias y tiempos de desplazamientos, informalidad en la tenencia de la tierra, uso limitado a ganadería extensiva tradicional de cría y levante, y protección y conservación ambiental. Presenta pendientes entre 0 % a 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 7 y 10 horas, así como entre 5 a 6 horas del área urbana del municipio.

Descripción del rango 2: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,26 % (12.732,85 ha) del área municipal. Se ubica en la zona más oriental de San Luis de Palenque sobre la llanura y valle del río Meta; abarca de manera parcial veredas como Ulere, Bocas del Ulere, Guaracuras y Miramar de Guanapalo. Es una zona que se destaca por estar en el valle y llanura aluvial del río Meta y una parte en la planicie de sabana inundable, la cual se diferencia de la anterior en que tiene mayor comunicación, así sea por vía fluvial del río Meta, donde existen líneas de transporte de pasajeros y de carga entre Puerto López-Puerto Gaitán-Primavera-Rosalía-Puerto Carreño. El acceso desde la cabecera municipal se da por vía en terraplén que llega al centro poblado de Miramar de Guanapalo, a más de 9 horas de Yopal como centro poblado de mayor de 25.000 habitantes. El abastecimiento de agua se da en ríos y caños, complementado con molinos de viento y pozos profundos. Este rango se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Registra pendientes planas, con suelos de mediana calidad, algunos de los cuales están sujetos a inundación y algunas propiedades químicas moderadamente buenas, pero con presencia de aluminio intercambiable en más del 60 % que afecta la acidez e inhibe la toma de nutrientes por parte de las plantas.

Descripción del rango 3: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 13,54 % (40.478,31 ha) del área municipal. Se ubica en la zona centro-oriental de San Luis de Palenque; abarca de manera parcial veredas como Ulere, Mata

de Santo, Platanales, Venturosa, La Riverita, La Nevera y San Francisco. Es una zona que se destaca por la inundabilidad y algunos encharcamientos de sus tierras y que, con la conectividad vía terrestre por el norte y centro del municipio, y el mantenimiento vial por parte del sector petrolero, se constituye como propicia para el cultivo del arroz seco, el cual se instala en el primer semestre del año y se saca en el veranillo de agosto. Aquellos sectores sin vías de acceso en todo el año se dedican a la ganadería extensiva de cría y levante, y a cultivos de pancoger para el consumo veredal y local. Este rango se caracteriza por grandes extensiones de sabanas nativas inundables con algunos cuerpos de agua que conservan los recursos naturales o han sido intervenidos por el cultivo del arroz, aprovechando la disponibilidad de agua freática y la conexión vial por el norte y centro del municipio que ha realizado y mantiene el sector petrolero. Presenta terrenos planos y unos suelos de regular (centro-sur del municipio) a muy mala calidad y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes, de 6 a más de 8 horas. En cuanto a las características físicas y químicas, se tienen dos tipos de suelos, unos con procesos de inundación, lo que los hace mal drenados y con la limitante química de tener acidez intercambiable superior al 60 %, y otros con las mismas adversidades de inundación y presencia de aluminio, pero con mejores propiedades para la producción de cultivos y alguna susceptibilidad a la pérdida del suelo por procesos erosivos característicos de las sabanas inundables.

Descripción del rango 4: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 31,43 % (93.921,50 ha) del área municipal. Se ubica en tres zonas de San Luis de Palenque: la primera y más lejana, en la parte norcentral del municipio que abarca, de manera parcial, las veredas La Venturosa y La Nevera, y que forman parte de las vegas del río Pauto y, por tanto, una buena calidad de suelos; la segunda, localizada en la parte occidental-central del municipio, que abarca parcialmente las veredas Las Cañas, El Samán, El Tigre, Palmarito, Morichal, Pirichigua, Cabuyaro y Santa Hercilia; y, por último, el sector suroccidental del municipio, que baña el río Cravo Sur y que abarca veredas como Pirichugüa, Las Jagüeyes del Güirripa, Maporal, Cristo Rey, Sirivana y Algodonales.

El primer sector de este rango es el más lejano, pero con buenos suelos, originados en vegas del río Pauto, donde tiene accesos vehiculares por vía en terraplén en buen estado y mantenida por las compañías petroleras. El segundo sector tiene accesos por dos vías en terraplén y en buen estado para el tránsito desde San Luis de Palenque y desde límites con el municipio de Trinidad por vía inicialmente pavimentada y posteriormente en



terraplén en buen estado. Este rango en el primer sector tiene suelos con buenas propiedades físicas y químicas con pendientes planas (0 %-3 %) y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes, entre 5 y 7 horas. El segundo sector tiene suelos de mala calidad e inundables, pero productivos para arroz e integrados social y económicamente porque están a 4 y 6 horas de la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes. El tercer y último sector tiene suelos de buena calidad en la zona de las vegas del río Cravo Sur, y de mala calidad y con la mayor extensión los localizados en la sabana inundable, todos los cuales tienen propiedades en común como la inundabilidad y el encharcamiento y otras que los diferencian, como la presencia de aluminio intercambiable en la mayoría de ellos; unas propiedades químicas buenas en los localizados en las vegas del río Cravo Sur, pero propensos a eventos de inundación por parte de este río en la época de mayores lluvias y unos desplazamientos a la cabecera urbana de más de 25.000 habitantes (Yopal) de entre 4 a 6 horas.

Descripción del rango 5: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 31,06 % (92.818,95 ha) del área municipal. Se presenta en dos zonas, una se ubica en el área norcentral de San Luis de Palenque, sobre las vegas del río Pauto y otra en la zona suroccidental, localizada, en parte, sobre la vía La Nevera-Orocué, abarcando de manera parcial veredas como La Nevera, San Francisco, Las Cañas, Bendición, Santa Ana, La Selva, el Samán, Palestina, Palmarito y Morichal, en la zona norcentral; y las veredas Las Cañas, El Tigre, Pirichigua, Jagüeyes, San Rafael y Palmar de Guanapalo y Barquereña en el área suroccidental.

Como ya se mencionó, el primer sector se localiza en el valle y llanura de inundación del río Pauto; por tanto, registra algunas buenas propiedades físicas y químicas de sus suelos para la producción de alimentos y relativamente integrada por vías en terraplén en buen estado o por vía fluvial en época de invierno. El uso de la zona suroccidental es de ganadería de levante y ceba, y de agricultura intensiva con el cultivo de la palma de aceite, con suelos con pendiente plana (0 % al 3 %), encharcables e inundables, una saturación de aluminio de mayor del 60 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes, entre 3 y 4 horas. La zona norcentral es de uso agrícola con cultivos como plátano, yuca, maíz, cacao, y pecuario de doble propósito para la producción de leche, con topografía plana y unos tiempos de desplazamientos entre 3 y 4 horas.

Descripción del rango 6: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El sexto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 7,15 % (21.371,99 ha) del área municipal. Se ubica en los alrededores de la cabecera municipal; abarca de manera parcial veredas como El Merey, Morichal, Santa Hercilia, El Socorro, Babuyaro, Santa Teresa, Garrancho, Palmar y San Rafael de Guanapalo, y La Barquereña. La zona se conecta con tres vías pavimentadas: la primera, con la vía La Nevera-Orocué; la segunda, a la vereda Guanapalo con San Luis de Palenque, y la tercera, con un tramo pavimentado y que va hacia las veredas San Francisco-Platanales. En este rango se encuentran usos agrícolas con cultivos como arroz, plátano, maíz, yuca, cacao, palma de aceite y algunos frutales, y pecuarios con una ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y derivados como el queso en pasturas mejoradas y de corte. Registra pendientes entre el 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal) entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, estos tienen profundidad variable dependiendo de qué tan inundables o encharcables son, y registran aluminio intercambiable mayor del 60 %.

Descripción del rango 7:

mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 0,56 % (1.680,41 ha) del área municipal. Se localiza en el corredor vial entre las áreas urbanas de San Luis de Palenque y Trinidad, que conecta estos centros urbanos con las dos vías que van a Yopal, como centro regional y cabecera municipal de referencia de más de 25.000 habitantes para medir los desplazamientos a la localización de los rangos de precios de la tierra. Abarca parcialmente las veredas El Merey, El Socorro y Santa Teresa que se conectan por este corredor vial pavimentado con el norte y centro del departamento, y su dinamismo económico comercial y turístico le dan el rango del precio asignado. En este rango se encuentran usos comerciales, turísticos y agrícolas con cultivos como plátano, maíz, cacao, y ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y derivados como el queso en pasturas mejoradas y de corte. Registra pendientes entre el 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 3 horas, y a menos de 1 hora al área urbana de San Luis de Palenque. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, son de calidad moderada; por presencia del nivel freático son inundables y encharcables en algunos sectores. Como propiedad química importante registran aluminio intercambiable en más del 60 %.

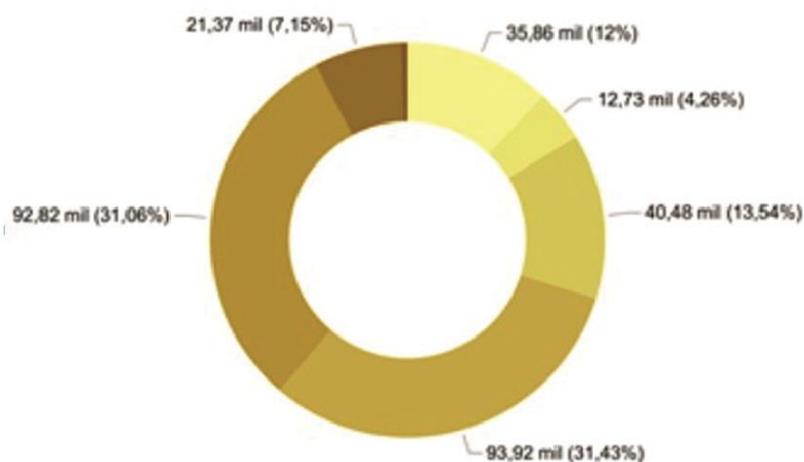


Figura 251.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en San Luis de Palenque

Fuente: UPRA (2022).

- 2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2
- 2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3
- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15
- 3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20

4.1.13 Mercado de tierras en Pore

El municipio de Pore cuenta con 25 veredas y 3 centros poblados. En general, dispone de recursos hídricos, por las cuencas de los ríos Pauto, Guachiría, nacederos, caños, quebradas, abastecimiento de pozos profundos y molinos de viento en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En la zona nororiental como la más distante del área urbana del municipio (sectores de las veredas Cafifies, Retiro, San Rafael) presenta aislamiento, según el estado de mantenimiento de las vías construidas en terraplenes sobre la sabana inundable, especialmente en la época de invierno. Tiene limitaciones en servicios públicos, a algunos de los cuales se accede de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de pozos profundos.

Existe un canal de riego que, en comunicación con algunos caños, conforma un distrito de riego denominado La Tascosa (Municipio de Pore, 2022), que capta agua del río Pauto, con tres ramales que beneficia a nueve veredas directamente: Ramón Nonato, Altamira, Curama, El Verde, San Isidro, El Banco, Agualinda, Matalarga y Mapora. Está constituida la Asociación de Usuarios del Canal de La Tascosa (Asotascosa), el cual tiene usuarios que recurren al agua para consumo humano, ganadería, cultivos de arroz, plátano, papaya, maracuyá, entre otros. No tienen legalizada su licencia de captación de agua, pero pagan por su uso, según tarifa establecida por Corporinoquia.

Pore muestra claramente dos áreas geográficas productivas bien definidas: el piedemonte ubicado en la zona noroccidental, central y suroccidental donde se desarrollan actividades agrícolas con cultivos de subsistencia y comerciales, y la zona de sabana, que ocupa un tercio del área del municipio, dedicada principalmente a la ganadería y últimamente al cultivo del arroz (Municipio de Pore, 2022, p. 19). Dentro de la zona de sabana, las áreas de mayor capacidad de producción están en las vegas de los ríos Pauto, Pore, Curama y Guachiría que presenta mejores suelos, mayor irrigación y desarrollo agrícola.

En la cercanía al casco urbano, donde prima la agricultura y la ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y queso como su principal derivado procesado en empresa localizada en la cabecera municipal, se conectan por dos vías pavimentadas (Marginal y Pore-Trinidad) y terraplenes en buen estado de mantenimiento, y donde se observa un desarrollo agropecuario importante, por la mediana calidad de sus suelos y una agricultura comercial y de pancoger con cultivos como el arroz, cacao, plátano, yuca, maíz, caña y algunos frutales, que se ubican sobre el piedemonte, las vegas del río Pauto y el canal Tascosa para la mayoría de ellos.

El arroz, como el cultivo más tecnificado del municipio, se localiza cerca de canal privado o en las sabanas inundables o encharcables, cercanas a vías que, por mantenimiento del sector

petrolero, se mantienen transitables todo el año, hecho que ha permitido habilitar para la agricultura grandes extensiones de tierra de sabana, desplazando la actividad ganadera extensiva. Por la presencia de este cultivo y su ubicación estratégica, Pore es actualmente epicentro del desarrollo de la infraestructura de almacenamiento, secado y trilla de arroz con las plantas de Fedearroz y ORF, ubicadas sobre el corredor suburbano e industrial de la vía Marginal de la Selva, y en parte de las veredas La Curama y El Sequi que hace que el valor de la tierra sea mayor comparado con el de otras veredas.

Algunas de las zonas cercanas a los ríos Pauto, Pore, La Curama y Guachiria, presentan susceptibilidad a eventos de inundación, dada su cercanía a estos ríos y a procesos de encharcamiento, característicos del paisaje de sabana inundable de municipios como Paz de Ariporo, Trinidad y San Luis de Palenque. La ganadería, principal actividad productiva del municipio, es de cría y levante para las veredas alejadas y de enfoque de doble propósito para la producción de leche cercana al área urbana del municipio, que se conectan fácilmente por la vía Marginal de la Selva y las vías pavimentadas y en terraplén que se desprende de este corredor vial.

La comercialización de estas actividades productivas del municipio y, principalmente, de la ganadería se da en finca para el caso de las veredas más incomunicadas, se llevan a las subastas de Paz de Ariporo y Yopal, o se pesa y se completan los viajes que van a los mercados de Bogotá y Villavicencio. En cuanto a la producción del arroz, esta se saca a molinos del municipio, Nunchía o Yopal, donde se seca, almacena y procesa para llevarlos a los principales mercados de consumo. Cultivos como plátano, cacao, piña, patilla y maracuyá, se comercializan con intermediarios o acopiadores que los llevan a Arauca o Bogotá, en el caso del cacao, o a los centros de consumo regionales en Yopal, Villavicencio o Sogamoso. Los demás cultivos y productos son para el consumo local o de las fincas de los productores.

En cuanto a la tenencia de la tierra (Municipio de Pore, 2022, p. 35), por lo general es formal con un 49,4 % entre propietarios con título o escritura; 33,4 % en sana posesión, y un 17,4 % en otras formas de tenencia. La informalidad presente en el municipio, como en el caso de los municipios de sabana, se genera por distancias e incomunicación, cercanía a pozos petroleros o posesión de grandes extensiones de tierras, donde la titulación se da sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) que está entre 45 a 60 ha de tierra.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años; esta es una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las sabanas más alejadas y localizadas en la parte nororiental, con

las de Trinidad y Paz de Ariporo, son de las que menores precios tienen en el municipio, porque no están comunicadas en todo tiempo, lo que depende del estado de mantenimiento de las vías que las conectan en invierno; por tal circunstancia, no tienen facilidad para acceder a mercados, son afectadas por eventos de inundaciones, presentan mala calidad de los suelos y tienen informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

En cuanto a debilidades, fortalezas, oportunidades y amenazas de las tierras, están las distancias y dificultades de acceso a los mercados de una parte de su territorio (sector nororiental del municipio), la informalidad de la tenencia y la baja calidad química de los suelos; como fortalezas se tiene un sistema productivo de ganadería extensiva que ha demostrado ser sostenible y climáticamente positivo, tierras de mediana calidad física, posición geográfica en el departamento y un sistema vial relativamente bueno. Como oportunidades está la presencia del sector agroindustrial (secadoras, molinos, procesadora de leche); y como amenazas están las inundaciones y sequías extremas generadas por el cambio climático, la ampliación de la frontera arrocera a despensas de ecosistemas estratégicos prestadores de servicios ambientales y que deben conservarse para proteger el agua y la biodiversidad y los servicios ambientales.

En el municipio se encuentran seis rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte noroccidental, el cual presenta menor desintegración y conectividad, en parte de sus tierras. Se encuentra en paisaje de colinas y montaña, con pendientes de plana a quebrada, donde hay suelos, en su mayoría, de mala calidad, y, al ser el nacimiento de muchos caños, quebradas y ríos, en su mayoría, ha sido declarada zona de reserva forestal protectora departamental y municipal. Este rango registra un uso de ganadería semiintensiva de ceba y extensiva tradicional, propio de tierras ganaderas en estos paisajes y la protección de ecosistemas como los nacimientos del río Pore que surte de agua al acueducto municipal.

Los mayores rangos (mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea) están dentro del corredor suburbano e industrial de Pore, donde se localiza el principal corredor vial del municipio, cual es la Marginal de la Selva y las instalaciones y molinos de Fedearroz y ORF. Los demás rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos, y su valor depende de la existencia de comunicación; estado de las vías; cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales; al uso del suelo; a la calidad de las tierras, y a la informalidad de su tenencia.

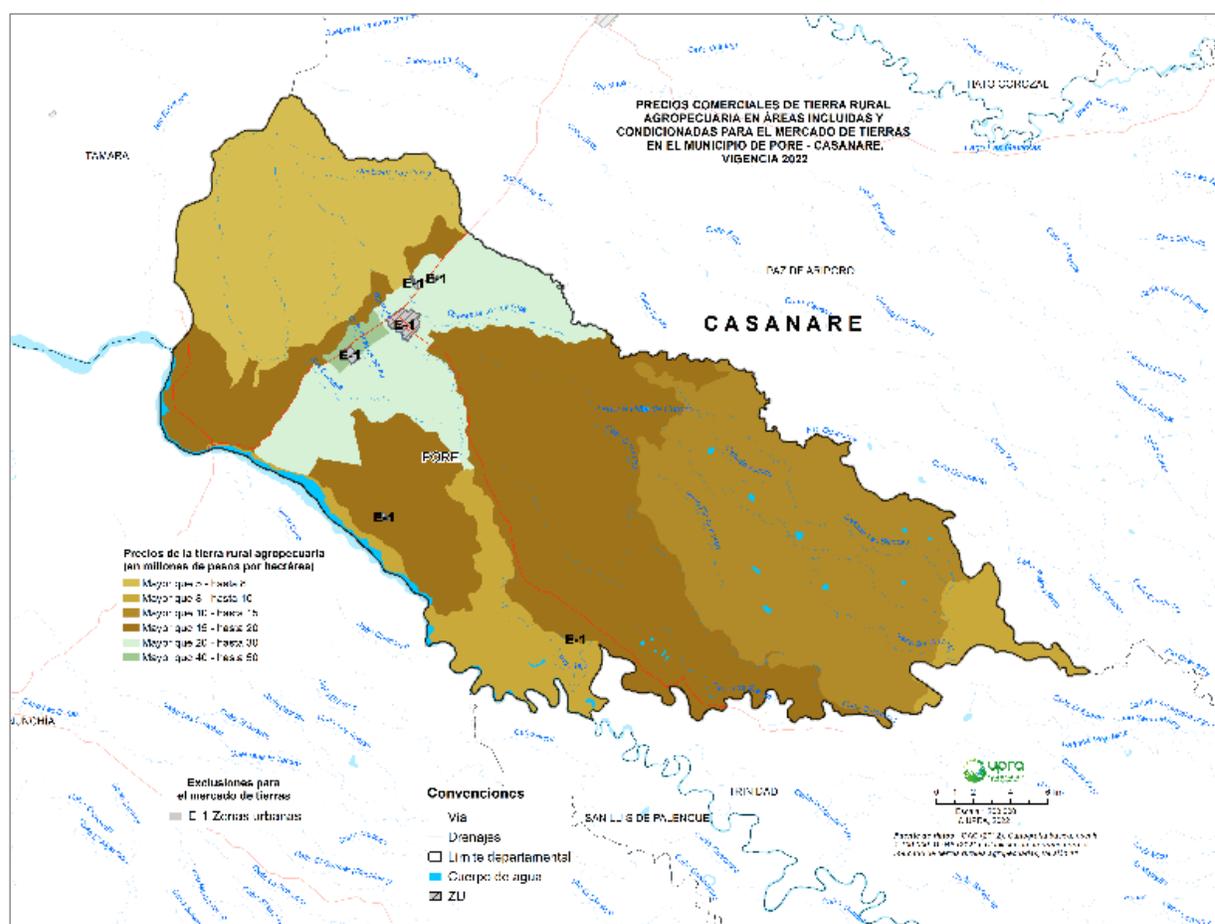
El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como los profesionales y técnicos de la Secretaría de Agricultura y Productividad y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Tabla 17. Rangos de precios de la tierra de Pore

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 5 - hasta 8	13.390,00	17,21
Rango 2	Mayor que 8 - hasta 10	7.390,00	9,50
Rango 3	Mayor que 10 - hasta 15	19.320,00	24,83
Rango 4	Mayor que 15 - hasta 20	28.910,00	37,16
Rango 5	Mayor que 20 - hasta 30	8.370,00	10,76
Rango 6	Mayor que 40 - hasta 50	420,00	0,54
Total		77.800,00	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Figura 252. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Pore



Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 17,21 % (13.390,00 ha) del área municipal. Se ubica en el noroccidente del municipio y abarca de manera parcial las veredas Alpes, Tasajeras, Sequí, Jasse, Altamira, y Ramón Nonato Pérez.

Este rango es cercano a la cabecera municipal pero su paisaje y relieve, la calidad de los suelos, el poco mantenimiento de los tramos de vías que lo comunican directamente con esta y su estado legal de reserva forestal protectora, afectan su valor. Tiene suelos en relieves planos a escarpados y con malas propiedades físicas y químicas, donde muchos de ellos tienen procesos de erosión activa y, por lo general, registran aluminio intercambiable. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), de menos de 4 a 6 horas de desplazamiento. Se localiza la cuenca del río Pore que surte de agua a la cabecera municipal y que por norma son zonas de protección y debieron, o deben, ser compradas y conservadas por el municipio, según el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Descripción del rango 2: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 9,50 % (7.390,00 ha) del área municipal. Se presenta en dos zonas: una se ubica en la parte nororiental de Pore, sobre la planicie denudativa e inundable, abarcando parcialmente las veredas Cafifies y Retiro, y la otra, en la zona suroriental del municipio, sobre el paisaje de valle del río Pauto, abarcando de manera parcial veredas como Mata Larga, San Isidro y el Banco.

Como ya se mencionó, el primer sector se localiza en la planicie denudativa e inundable del municipio y, por tanto, con propiedades físicas y químicas adversas para la producción directa de alimentos y relativamente integrada por una vía en terraplén en mal estado de mantenimiento. El uso de la zona es de ganadería de cría y levante tradicional y una agricultura de pancoger con maíz, plátano, yuca y algunos frutales de autoconsumo, con suelos con pendiente plana (0 % al 3 %), inundables, una saturación de aluminio mayor del 60 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 a 4 horas, y del área urbana de Pore entre 1 y 3 horas de desplazamiento.

La zona suroriental es de uso semiintensivo con arroz seco y ganadería de levante y ceba, y una agricultura de pancoger como plátano, yuca, maíz y algunos frutales, con topografía de plana (0 %-3 %) o ondulada (3 %-7 %), suelos de mediana calidad y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000

habitantes (Yopal) entre 1 y 3 horas y entre menos de 1 hora y hasta máximo 2 horas del área urbana de Pore.

Descripción del rango 3: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 24,83 % (19.320,00 ha) del área municipal. Se ubica en la parte nororiental de Pore, sobre una parte de la planicie denudativa e inundable y abarca de manera parcial veredas como San Rafael, Cafifies, El Retiro, Curimia, Regalito, Miralindo, Macolla y Vijagual. La zona se conecta por vías en terraplén en buen estado que se desprende de la vía Marginal y área urbana, y en la parte más oriental se conecta con la vía pavimentada Pore-Trinidad, donde se presentan usos agrícolas con cultivos como arroz, maíz, yuca y algunos frutales, y pecuarios con una ganadería de cría, levante y ceba. Registra suelos con pendientes entre 0 % al 3 %, procesos de inundación y la presencia de aluminio intercambiable de más del 60 %. Registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 y 5 horas, y del área urbana de Pore entre 1 y 3 horas.



Descripción del rango 4: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 37,16 % (28.910,00 ha) del área municipal. Se localiza en tres sectores: el primero y más extenso sobre el corredor vial pavimentado, que va de Pore a Trinidad y con una parte sobre el valle del caño Curimia, abarcando parcialmente las veredas Miralindo, Brisas del Pauto, La Plata, Matalarga, Macolla, Mapora, Agualinda, Bocas de Pore, Vijagual y Curama. El segundo y moderadamente extenso se localiza en parte del piedemonte y en parte del área de influencia del canal de Asotascosa, con una malla vial, en un sector pavimentado y el resto en terraplén y afirmado que intercomunica las veredas de este rango, abarcando parcialmente a San Isidro, El Banco y El Verde. Y el tercer sector y más pequeño, en los paisajes de piedemonte, montaña y colinas localizados en el lado occidental de la Marginal de la Selva y comprendiendo parcialmente las veredas Guachiría, Sequi, Altamira y Ramón Nonato Pérez.

El primer sector de este rango, tiene las tierras de calidad media a mala del municipio, donde las primeras están en el piedemonte y valle del caño Curimia; las segundas, en lo que resta de la planicie denudativa de la sabana inundable. Esta zona tiene una buena integración físico-económica, lo que le da el valor asignado al rango. En este sector se encuentran usos semiintensivos de agricultura comercial (arroz seco) y ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche y derivados como el queso, en pasturas mejoradas y de corte. Registra pendientes entre el 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 3 horas, y menos de 1 hora y hasta máximo 1 hora del área urbana de Pore. En cuanto a calidad de sus suelos, está entre media a mala, donde la primera está en un sector del piedemonte y la segunda en la sabana inundable, y cuyas características comunes son estar en pendientes planas y registrar aluminio intercambiable.

El segundo sector, en los paisajes de piedemonte y llanura de desborde del río Pauto, tiene uso semiintensivo de agricultura comercial (arroz seco y riego, plátano, maíz, cacao, yuca, frutales) y de pancoger, además de la ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche que se procesa en el área urbana. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, son de calidad media al estar localizados en paisajes que le imprimen buenas condiciones de drenaje y profundidad, esta última afectada por presencia de cantos de piedra, y como propiedad química importante, registran aluminio intercambiable en más del 60 %.

El tercer sector, en los paisajes de colinas, montaña y piedemonte, tiene uso semiintensivo de ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche que se procesa en el área urbana de Pore para la producción de quesos y otros derivados menores, y una

agricultura comercial y de pancoger con plátano, yuca, maíz, cacao y algunos frutales, con topografía plana a escarpada y unos tiempos de desplazamientos a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal) entre 2 a 3 horas, y entre menos de 1 hora y hasta máximo 1 hora del área urbana de Pore. Los suelos de este sector son moderadamente buenos, bien drenados y profundos, pero químicamente registran aluminio intercambiable que acidifica los suelos y los hace menos productivos para la agricultura comercial y ganadería semiintensiva presentes allí.

Descripción del rango 5: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,76 % (8.370,00 ha) del área municipal. Se localiza en el costado oriental de la Marginal de la Selva y del área urbana de Pore, sobre paisajes de piedemonte, valles y llanura de desborde de los ríos Pauto, Curama, Pore y Guachiría, abarcando parcialmente las veredas Guanábanas, Guachiría, Tasajeras, Curama, Sequi, El Verde, Altamira y Ramón Nonato Pérez, donde hay suelos de mediana calidad y aptos para la producción de una agricultura comercial semiintensiva.

Este rango es uno de los dos más integrados a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios, con seguridad jurídica de su tenencia, contiguo al corredor suburbano de la Marginal de la Selva, y de las zonas de expansión urbana del municipio, y en el sector sur forma parte del canal-districto de riego La Tascosa, lo cual, complementado con registrar entre menos 2 y 3 horas de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), y sectores a menos de una 1 del área urbana de Pore, generan que este rango tenga este precio en el mercado de tierras del municipio.

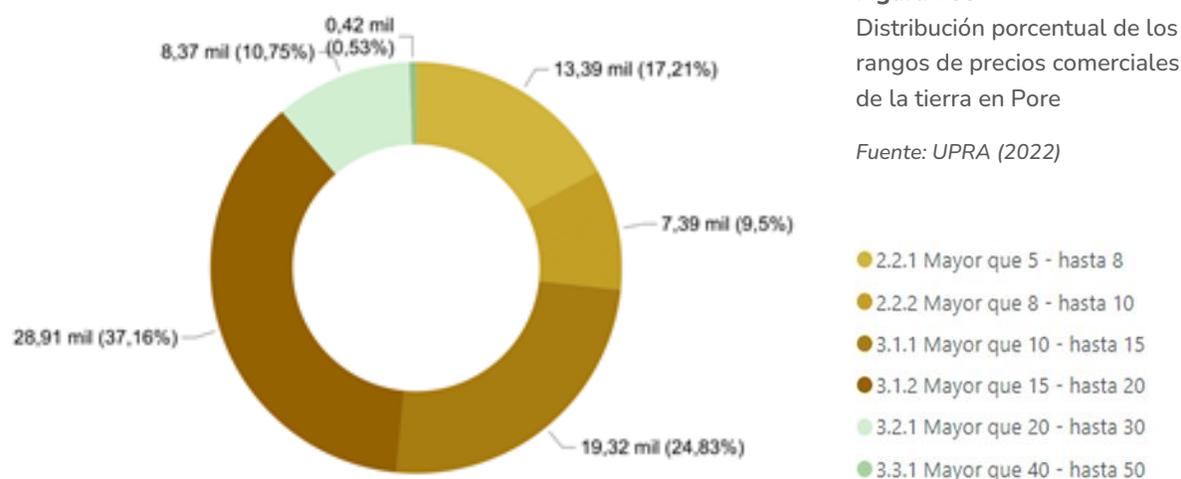
Las tierras de este rango están sobre los paisajes de piedemonte, valle y llanura de desborde de los ríos Pauto, Curama, Pore y Guachiría, donde se han formado suelos de mediana calidad por condiciones de textura y drenaje variable, pero malas por la presencia de aluminio intercambiable en la mayoría de suelos de este sector del municipio. Algunos suelos, por su cercanía a los cuerpos de agua o presencia del nivel freático tienen problemas de inundación.

Descripción del rango 6: mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

El sexto rango, mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea, corresponde al 0,54 % (420,00 ha) del área municipal y se localiza en el corredor suburbano de la Marginal de la Selva, presenta los mayores valores por su comunicación, integración y mediana calidad de sus suelos. Este rango abarca parcialmente las veredas Sequi y Curama y, como el anterior rango, es uno de los más integrados a los mercados locales, regionales y

nacionales, con acceso a todos los servicios y con seguridad jurídica de su tenencia. Se diferencia del anterior por estar inmerso en uno de los dos corredores suburbanos del municipio y ser también contiguo a un sector de expansión urbana de Pore.

Este rango presenta tierras con suelos de mediana calidad en cuanto a textura, estructura, drenaje y profundidad, y donde el parámetro adverso químicamente es la presencia de aluminio intercambiable en más de 60 %. En esta zona se asientan las instalaciones, secadoras y molinos de Fedearroz y ORF, y se tiene como principal actividad productiva la ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y sus derivados como los quesos.



4.1.14 Mercado de tierras en Trinidad

El municipio de Trinidad cuenta con 39 veredas, 2 corregimientos y 3 centros poblados. En general, el municipio dispone de recursos hídricos, por ríos Pauto y Guachiría, caños, quebradas, abastecimiento de pozos profundos y molinos de viento en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En la zona oriental, como la más distante del área urbana (sectores de las veredas El Porvenir del Guachiría, Santa María del Loro, Cafifí, Zambranero, Lagunitas, Mata de Vaquero, Bocas del Pauto), se presenta aislamiento la mayor parte del año; su comunicación en invierno es por vía fluvial y tiene limitaciones en servicios públicos, donde hay disponibilidad de energía eléctrica parcialmente y solo en los caseríos donde hay plantas de generación de este servicios como en Bocas del Pauto.

En la cercanía a la cabecera urbana, donde prima la ganadería de levante, ceba y doble propósito, esta última para la producción de quesos y algunos productos derivados de la leche que se procesan en estas veredas o área urbana del municipio y conectan por vías pavimentadas o buen estado de mantenimiento. Se observa un desarrollo agropecuario importante, donde la actividad agrícola es de pancoger con cultivos como cacao, plátano, yuca y algunos frutales, los cuales se ubican sobre las vegas del río Pauto, en las veredas Matepalo, El Valle, El Milagro, Bucare, El Vergel, San Joaquín, Guasimal y el Calvario.

Para el caso de las veredas El Banco de la Cañada, Bucare y El Palito, dada su cercanía a la cabecera urbana y aguas del río Pauto y la existencia de la RNSC La Palmita (vereda El Banco), se desarrolla la actividad turística, lo que hace que su valor sea mayor comparado con el de otras veredas.

Las zonas anteriormente descritas y que se localizan en cercanías al río Pauto presentan susceptibilidad a eventos de inundación, dada su cercanía al río y a procesos de encharcamiento, característico del paisaje de sabana inundable de municipios como Trinidad. La ganadería, como principal actividad productiva, es de cría y levante para las veredas alejadas y de enfoque de doble propósito para la producción de leche cercana al área urbana del municipio, donde existen procesadoras artesanales en la producción de quesos y algunos derivados de lácteos que se comercializan localmente o se sacan a Pore, Paz de Ariporo y Yopal. En cuanto al cultivo del arroz, este se localiza en las sabanas inundables o encharcables, cercanas a vías que, por mantenimiento del sector petrolero, se mantienen transitables todo el año, caso la vía a la vereda Los Chochos o la que de San Luis de Palenque comunica a todas las veredas de Trinidad abajo de la vereda El Convento (La Morita, Corozal, El Palmar, La Reforma, la Unión, Cardoncito, Santa Irene, Arrayanes, Los Patos, Sambranero, Cafifí y Bocas del Pauto). En este sector y buscando las zonas más encharcables, se asientan grandes extensiones de arroz, que fuera de la permanencia del agua, busca tierras nuevas y con menores costos de arrendamiento. La comercialización de estas actividades productivas del municipio y, principalmente de la ganadería, se da en finca, para el caso de las veredas más incomunicadas, o se lleva a las subastas de Paz de Ariporo y Yopal o los mercados de Bogotá, cuando se cuenta con mayores cantidades. En cuanto a la producción del arroz, esta se saca a los molinos de Pore, Nunchía, Yopal o Aguazul, donde se seca, almacena y procesa para sacarla a los principales mercados de consumo. Los demás cultivos y productos son para el consumo local o se sacan para mercados donde se localizan centros de acopio como Arauca o la industria que comercializa y procesa productos como el cacao.

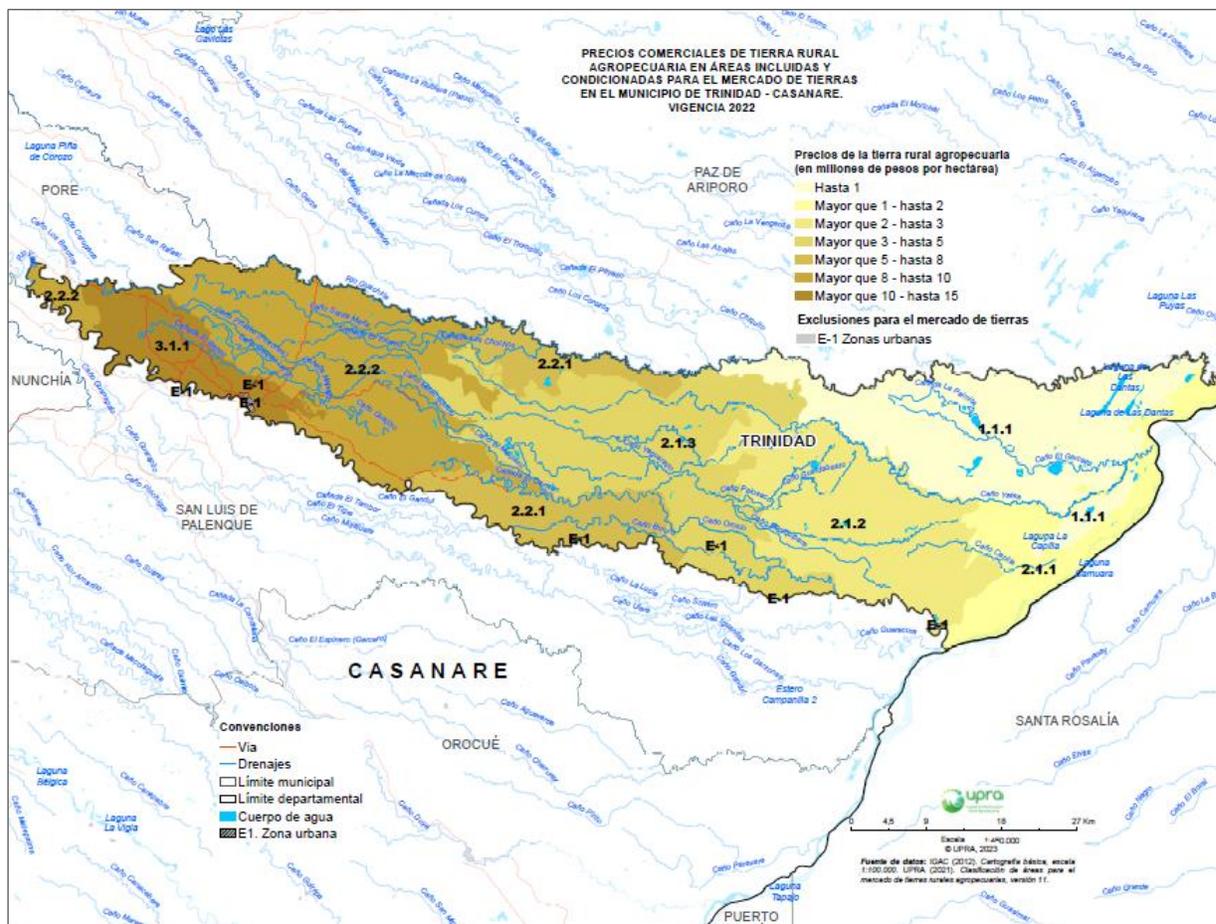
En cuanto a la tenencia de la tierra, por lo general y en su mayoría es informal (70 %), según datos suministrados por la Oficina de Asuntos Agropecuarios de la Alcaldía de

Trinidad, a través de documentos de compraventa o formal a través de sucesiones. Esta informalidad se genera por distancias e incomunicación, cercanía a pozos petroleros o posesión de grandes extensiones de tierras, donde la titulación se da sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) que está entre 623 y 843 ha de tierra en sabana. En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años, siendo esta una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las sabanas más alejadas y cercanas al río Meta de este municipio, con las de San Luis de Palenque, Orocué, Paz de Ariporo y Hato Corozal, son las que menores precios tienen en el departamento de Casanare, porque están incomunicadas en la época de invierno y ocho meses del año, no tienen facilidad para acceder a mercados y las inundaciones, calidad de los suelos e informalidad de la tenencia afectan negativamente los precios en el mercado de tierras. En cuanto a debilidades y amenazas de las tierras de este municipio, están las distancias y dificultades de acceso a los mercados para la mayoría de ellas, la informalidad de la tenencia y baja calidad de los suelos para las primeras; como amenazas, están las inundaciones y sequías extremas generadas por el cambio climático, la intervención de ecosistemas estratégicos reguladores del agua generadas por la ampliación de la frontera agrícola arrocera a despensas de ecosistemas ecológicos que deben conservarse para proteger el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales que estos prestan.

En el municipio se encuentran siete rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte nororiental, el cual presenta la mayor desintegración y menor comunicación vía terrestre, fuera de los riesgos y amenazas de inundaciones a que están sujetas estas tierras por efecto de crecida de los ríos Guachiría y Meta; las sequías extremas en época de verano y la baja calidad de las tierras. Este rango presenta un uso de ganadería extensiva tradicional, propio de las sabanas inundables de Casanare y la protección de ecosistemas como los morichales, la biodiversidad y los cuerpos de agua de los ríos Guachiría y Meta. Los mayores rangos (mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea) se presentan cercanos al área urbana del municipio y a las vías pavimentadas a San Luis de Palenque, Pore y tramo pavimentado a Bocas del Pauto, en el costado suroccidental del área urbana. Los rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos y dependen de la comunicación y cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales, al estado de las vías de comunicación y a la informalidad de su tenencia.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 254. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Trinidad



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 18. Rangos de precios de la tierra de Trinidad

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Hasta 1	57.438,80	19,47
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	25.154,26	8,53
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	47.398,16	16,09
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	58.352,28	19,79
Rango 5	Mayor que 5 - hasta 8	27.948,20	9,48
Rango 6	Mayor que 8 - hasta 10	60.351,53	20,52
Rango 7	Mayor que 10 - hasta 15	17.855,38	6,13
Total		294.498,61	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

El primer rango de precios, hasta 1 millón de pesos por hectárea, corresponde al 19,47 % (57.438,80 ha) del área municipal. Se ubica en la zona nororiental del municipio, abarcando de manera parcial veredas como El Porvenir del Guachiría, Altagracia y Santa María del Loro. Es una zona que se destaca por estar en el valle y llanura de inundación de los ríos Guachiría y Meta, y planicie con influencia eólica, limitado por ausencia de infraestructura vial; su acceso por vía fluvial, ocho de los doce meses del año, y por vías de sabana en la época de verano, supone dificultad y mayores costos de desplazamiento tanto de personas como de los productos ganaderos que es su principal actividad productiva. Este rango se caracteriza por grandes distancias y tiempos de desplazamientos, informalidad de la tenencia de la tierra, uso limitado a una ganadería extensiva tradicional de cría y levante y protección y conservación ambiental. Registra pendientes entre 0 % a 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes, mayores a 10 horas, así como a más de 8 horas de la cabecera municipal.

Descripción del rango 2: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 8,53 % (25.154,26 ha) del área municipal. Se ubica en la zona oriental del municipio; abarca de manera parcial veredas como RI Porvenir del Guachiría, Santa María del Loro y Bocas del Pauto predominantemente. Es una zona que se destaca por estar en el valle y llanura de desborde del río Meta y una parte en la planicie de sabana inundable, la cual se diferencia de la anterior que tiene mayor comunicación, ya sea por vía fluvial del río Meta donde existen líneas de transporte de pasajeros y de carga entre Puerto López-Puerto Gaitán-Primavera-Santa Rosalía-Puerto Carreño. El acceso desde la cabecera municipal se da por vía en terraplén que llega al centro poblado de Bocas del Pauto, a más de 10 horas de Yopal como centro poblado de mayor de 25.000 habitantes. El abastecimiento de agua se da en ríos y caños, complementado con molinos de viento y pozos profundos. Este rango se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante, y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Registra pendientes planas, con suelos malos a muy malos, sujetos a inundación y propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %.

Descripción del rango 3: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde a 16,09 % (47.398,16 ha) del área municipal. Se ubica en la zona centro-oriental del municipio; abarca de manera parcial veredas como Araguaney (Bocas del Pauto), Santa María del Loro, Cafifí, Los Patos, Zambranero y Lagunitas predominantemente. Es una zona con accesos vehiculares en el costado sur por la vía

en terraplén que de la cabecera urbana de Trinidad o San Luis de Palenque, cercanas la una de la otra, comunica al centro poblado de Bocas del Pauto, y por el norte por caminos en sabana que se desprenden de la vía que de Trinidad va a la estación de Los Toros y son transitables solo en la época de verano. Este rango se caracteriza por paisajes de planicie o sabana inundable y valles del río Pauto y caños como El Yatea, que registra pendientes planas (0 %-3 %) y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 8 y más de 10 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos de calidad regular a mala, algunos sujetos a procesos de inundación y encharcamiento; otros pocos, a procesos de pérdida o erosión moderada y una acidez intercambiable de más del 60 %, los cuales se constituyen como sus principales limitantes. Como los dos rangos anteriores, las tierras de este tienen, en su mayoría, informalidad en la tenencia de la tierra y muchas dificultades de comunicación vía terrestre por la poca transitabilidad, en todo tiempo, de la mayoría de las tierras ubicadas en el centro y norte de este rango de precio.

Descripción del rango 4: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 19,79 % (58,352,28 ha) del área municipal. Se ubica en la zona central del municipio; abarca de manera parcial veredas como Lagunitas, Arrayanes, Santa Irene, Cardoncito, La Unión, La Reforma, Mata de Baquero, El Toro, San Vicente, La Esperanza, Bélgica, El Porvenir del Guachiría y Los Chochos. Es una zona que se destaca por la inundabilidad y encharcamiento de sus tierras y que, con la conectividad vía terrestre por el norte y sur del municipio y el mantenimiento vial por parte del sector petrolero, se constituye como zona propicia para el cultivo del arroz secano, el cual se instala en el primer semestre del año y se saca en el veranillo de agosto. Aquellos sectores que no presentan vías de acceso en todo el año se dedican a la ganadería extensiva de cría y levante, y a cultivos de pancoger para el consumo veredal y local. Este rango se caracteriza por grandes extensiones de sabanas nativas en bajos, esteros y lagunas que conservan los recursos naturales o han sido intervenidos por el cultivo del arroz, aprovechando la disponibilidad de agua freática y la conexión vial por el norte y sur del municipio que ha realizado y mantiene el sector petrolero. Presenta terrenos planos y unos suelos de regular a muy mala calidad y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 6 y 8 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con procesos de inundación y encharcamiento, lo que los hace mal drenados; sus mayores limitantes tienen que ver con acidez intercambiable superior al 60 % y una susceptibilidad fuerte de pérdida de suelos en algunos pocos sectores de este rango.

Descripción del rango 5: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 9,48 % (27.948,20 ha) del área municipal. Se ubica en dos zonas del municipio: en la parte norcentral, que abarca de manera parcial la vereda de Los Chochos bañada por aguas del río Guachiría y la parte surcentral del municipio, que baña parcialmente el río Pauto y que abarca parcialmente las veredas La Reforma, El Palmar, El Convento, El Toro, Corozal, La Morita, San Vicente, La Esperanza y Bélgica. La primera zona tiene accesos vehiculares por vía en terraplén en buen estado y mantenida por las compañías petroleras operadoras de la estación Los Toros. La segunda tiene accesos desde Trinidad por vía en terraplén con regular estado y desde San Luis de Palenque por vía pavimentada en 4 kilómetros, y después en terraplén en buen estado y mantenida por el sector petrolero. Este rango en los dos sectores registra pendientes planas (0 %-3 %) y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes, entre 4 y 6 horas. En cuanto a las características de los suelos, los hay de buena a mala calidad, donde la primera se localiza en el sector bañado por el río Pauto, y la segunda, en la llanura de inundación del río Guachiría, con profundidad limitada por la inundación y el mal drenaje que los hace encharcables en algunos sectores. Sus mayores limitantes corresponden a la inundación y encharcamiento de los sectores de la planicie. Se caracteriza por usos agrícolas en las vegas del río Pauto y una ganadería semiintensiva a extensiva, según la calidad de los suelos y la incidencia de las inundaciones generadas por las crecidas de los dos ríos donde se localizan los dos sectores de este rango.

Descripción del rango 6: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El sexto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 20,52 % (60.531,53 ha) del área municipal. Se presenta en dos zonas: una en la zona noroccidental y central del municipio, cercana al área urbana y otra en la zona occidental, que abarca de manera parcial veredas como Los Chochos, Santa Martha, El Paso de la Soledad, San Pedro de Guachiría, El Banco de la Cañada, Bélgica, San Joaquín, Guasimal, El Álvaro y El Vergel, en la zona noroccidental y central. La zona occidental que, en extensión, es pequeña, está localizada en la llanura de inundación del río Pauto con límites con el municipio de Pore y abarca parcialmente las veredas el Valle y Matepalo.

El uso de la zona noroccidental es de ganadería de levante, ceba y doble propósito, esta última para la producción de quesos y algunos productos derivados de la leche, con pendiente plana (0 %-3 %), unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 a 4 horas, y unas características de calidad edáfica malas, con problemas de inundación, encharcamientos y saturación de aluminio mayor del 60 %. La zona occidental es de uso agrícola con cultivos como plátano, yuca, maíz, y pecuario de doble

propósito para la producción de leche, topografía plana, unos tiempos de desplazamientos entre tres y cuatro horas, y unas características físicas afectadas por procesos de inundación del río Pauto, pero con mejores propiedades químicas para la producción agropecuaria.

Descripción del rango 7:

mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 6,13 % (17.855,38 ha) del área municipal. Se ubica en los alrededores de la cabecera municipal; abarca de manera parcial veredas como La Argentina, La Bendición, Contadero, Buen Vista, Santa María Baja, El Vergel, Bucare, El Banco de la Cañada, El Pauto, El Caimán, El Pozo Petrolero, El Milagro, El Valle y una partecita de San Pedro del Guachiría. La zona se conecta con tres vías pavimentadas, la primera que conecta con el municipio de Pore, la segunda con el municipio de San Luis de Palenque y el tramo pavimentado de la vía que de Trinidad va al centro poblado de Bocas del Pauto. En este rango se encuentran usos agrícolas con cultivos como arroz, plátano, maíz, yuca, cacao y algunos frutales, y pecuarios con una ganadería de levante, ceiba y doble propósito, esta última para la producción de leche y derivados como el queso en pasturas mejoradas y de corte. Presenta pendientes entre el 0 % y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, predominan suelos con profundidad y presencia de aluminio intercambiable variable, de acuerdo con los grados de inundación o encharcamientos y a las propiedades físicas y químicas de los suelos presentes en este rango.

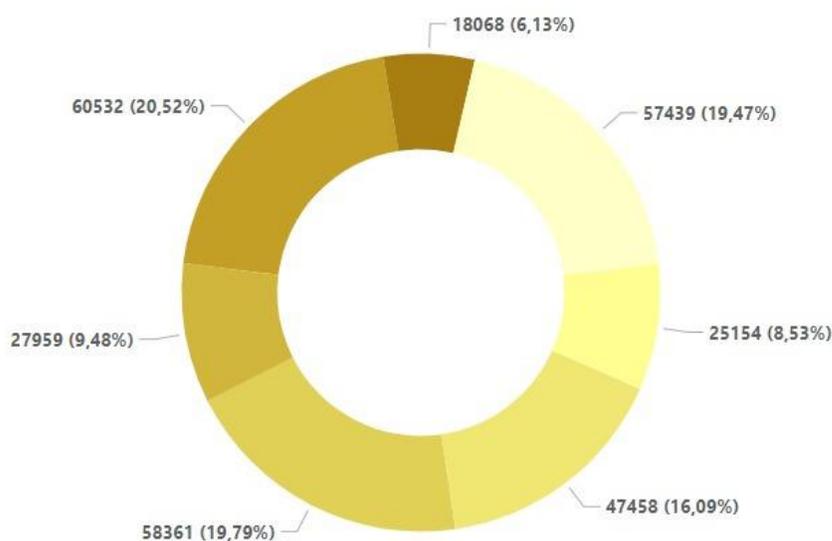


Figura 255.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Trinidad

Fuente: UPRA (2022).

- 1.1.1 Hasta 1
- 2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2
- 2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3
- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15

4.1.15 Mercado de tierras en Paz de Ariporo

El municipio de Paz de Ariporo cuenta con 56 veredas y 6 centros poblados (Montañas de Totumo, Las Guamas, Centro Gaitán, Caño Chiquito, La Hermosa, La Aguada). En general, dispone de recursos hídricos, por las cuencas de los ríos Guachiría y Ariporo, caños, quebradas, abastecimiento de pozos profundos y molinos de viento en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En la zona oriental, como la más distante del área urbana del municipio (sectores del resguardo y las veredas Risaralda-Aguas Claras, Varsovia, La Hermosa, San José de la Lopera), presenta aislamiento la mayor parte del año; su comunicación en invierno, en algunos sectores, es por vía fluvial y tiene limitaciones en servicios públicos, a algunos de los cuales se accede de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de pozos profundos.

En la cercanía al casco urbano, prima la agricultura y la ganadería de levante, ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y algunos productos derivados que se procesan en empresas localizadas en las veredas La Aguada, Muese y Sabanetas, y se conectan por dos vías pavimentadas y terraplenes en buen estado de mantenimiento. Se observa un desarrollo agropecuario importante, donde la producción agrícola se comercializa y parte de los cultivos son de pancoger (cacao, plátano, yuca, maíz, caña, sábila y algunos frutales), sobre el piedemonte y las vegas del río Ariporo y en las veredas de Carrastol, Sabanetas, Barranca, Brito Alto, Muese, Jaguito, La Peral, entre otras).

En parte de las veredas La Peral, Brito Alto, Sabanetas, Muese y Jaguito, dada su cercanía al casco urbano, ríos Ariporo y Muese, y vía Marginal de la Selva que conecta a Paz de Ariporo con Yopal, se desarrollan actividades comerciales y turísticas, lo que hace que el valor de sus tierras sea mayor comparado con el de otras veredas.

Algunas de las zonas descritas y que se localizan cerca de los ríos Ariporo y Guachiría presentan susceptibilidad a eventos de inundación dada su cercanía a los ríos y a procesos de encharcamiento, característicos del paisaje de sabana inundable de municipios como Paz de Ariporo, Trinidad y San Luis de Palenque. La ganadería, como principal actividad productiva del municipio, es de cría y levante para las veredas alejadas y de enfoque de doble propósito para la producción de leche cercana al área urbana, que se conectan fácilmente con las veredas de Sabanetas y Muese, donde existen procesadoras artesanales de leche y algunos derivados lácteos que se comercializan localmente o se sacan a Pore, Paz de Ariporo y Yopal.

En cuanto al cultivo del arroz, este se localiza cerca de canal privado o en las sabanas inundables o encharcables, cercanas a vías que, por mantenimiento del sector petrolero, se mantienen transitables todo el año, caso la vía a Montañas del Totumo-Las Guamas (en

parte pavimentada), Caño Chiquito-Centro Gaitán (que se deriva de la anterior) y Playitas-El Boral, donde la primera, además de comunicar a muchas veredas de Paz de Ariporo, conecta un sector de veredas localizadas en el municipio de Hato Corozal (La Chapa). En este sector y buscando las zonas más encharcables, se asientan grandes extensiones de arroz seco, que fuera de la permanencia del agua, busca tierras nuevas, comunicadas y con menores costos de arrendamiento.

La comercialización de estas actividades productivas y, principalmente, de la ganadería, se da en finca, para el caso de las veredas más incomunicadas, o se llevan a las subastas del municipio y Yopal, o a los mercados de Bogotá y Villavicencio, cuando se cuenta con mayores cantidades. En cuanto a la producción del arroz, esta se saca a los molinos de Pore, Nunchía, Yopal o Aguazul, donde se seca, almacena y procesa para sacarla a los principales mercados de consumo. Cultivos como cacao, piña, patilla y sábila, se comercializan con intermediarios o acopiadores que los llevan a Arauca o Bogotá, en el caso del cacao, o a los centros de consumo regionales en Yopal, Villavicencio o Sogamoso. Los demás productos son para el consumo local o de las fincas de los productores.

La tenencia de la tierra, por lo general y en su mayoría, es informal (70 %), según consulta con la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente Municipal de Paz de Hariporo, a través de documentos de compraventa o sana posesión, y formal, a través de títulos de adjudicación o juicios de sucesión. La informalidad, como en el caso de los municipios de sabana, se da por distancias e incomunicación, cercanía a pozos petroleros o posesión de grandes extensiones de tierras, donde la titulación se da sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) que está entre 623 a 843 ha de tierra en sabana.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años; esta es una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las sabanas más alejadas y cercanas al río Meta, con las de Trinidad, Orocué, San Luis de Palenque y Hato Corozal, son las que menores precios tienen en el departamento de Casanare, porque están incomunicadas en la época de invierno, y durante ocho meses del año no tienen facilidad para acceder a mercados, se afectan por inundaciones, presentan mala calidad de los suelos y tienen informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

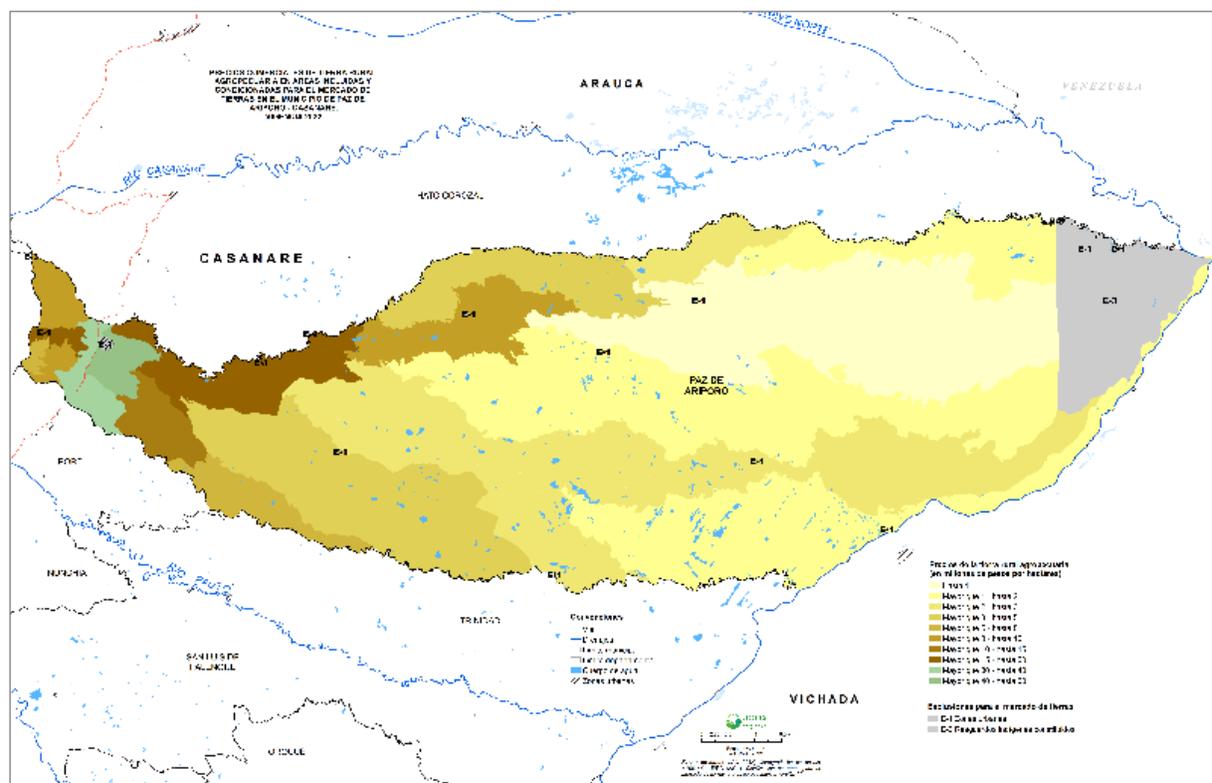
En cuanto a debilidades, fortalezas y amenazas de las tierras de este municipio, están la extensión del territorio, las distancias y dificultades de acceso a los mercados de la mayoría de ellas (centro y oriente del municipio), la informalidad de la tenencia, principalmente de las zonas más alejadas y la baja calidad de los suelos, para las primeras. Como fortalezas, se tiene un sistema productivo de ganadería extensiva que

ha demostrado ser sostenible y climáticamente positivo, y una riqueza de fauna y flora que genera un turismo ecológico. Como amenazas, están las inundaciones y sequías extremas generadas por el cambio climático que en 2014 causaron muerte de gran cantidad de fauna silvestre, la intervención de ecosistemas estratégicos reguladores del agua generadas por la ampliación de la frontera agrícola arroceras a expensas de ecosistemas ecológicos que deben conservarse para proteger el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales que estos prestan.

En el municipio se encuentran diez rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte centro-oriental, el cual presenta la menor integración y comunicación por vía terrestre, fuera de los riesgos y amenazas de inundaciones a que están sujetas estas tierras por efecto de crecientes del río Ariporo y de caños de sabana que nacen en el piedemonte, y por las sequías extremas en época de verano para los bancos de sabana y la baja calidad de las tierras: Este rango presenta un uso de ganadería extensiva tradicional, propio de las sabanas inundables del departamento de Casanare y la protección de ecosistemas como los morichales, la biodiversidad y los cuerpos de agua de los innumerables caños que lo circundan. En los mayores rangos (mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea) alrededor de los corredores suburbanos y de expansión urbana del municipio, se localizan los dos principales corredores viales del municipio: la Marginal de la Selva y el corredor Paz de Ariporo-Montañas de Totumo; el primero conecta al municipio con el centro del departamento y el departamento de Arauca, y el segundo, con la mayoría de veredas de Paz de Ariporo, porque de él desprenden muchos ramales que conectan al norte, centro y oriente, y algunos sectores del municipio de Hato Corozal. Los rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos y su valor depende de la existencia de comunicación y estado de las vías, cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales, al uso del suelo, a la calidad de las tierras y a la informalidad de su tenencia.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como los presidentes de las Juntas de Acción Comunal (JAC) y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 256. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Paz de Ariporo



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 19. Rangos de precios de la tierra de Paz de Ariporo

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Hasta 1	199.528,33	17,53
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	360.740,49	31,70
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	246.107,96	21,63
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	161.545,92	14,20
Rango 5	Mayor que 5 - hasta 8	24.995,71	2,20
Rango 6	Mayor que 8 - hasta 10	55.926,11	4,91
Rango 7	Mayor que 10 - hasta 15	18.658,21	1,64
Rango 8	Mayor que 15 - hasta 20	45.622,08	4,01
Rango 9	Mayor que 30 - hasta 40	13.455,99	1,18
Rango 10	Mayor que 40 - hasta 50	11.371,99	1,00
Total		1.137.952,79	100,00%

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

El primer rango de precios, hasta 1 millón de pesos por hectárea, corresponde al 17,53 % (199.528,33 ha) del área municipal. Se ubica en la zona centro-oriental; abarca de manera parcial veredas como Risaralda-Aguas Claras, Varsovia, Los Camorucos, Morichales, El Desierto, Puerto Brasilia y Las Guamas. Es una zona localizada sobre el paisaje de planicie denudativa y con influencia eólica, limitada por escasa infraestructura vial; su acceso es limitado en todo tiempo y por vías de sabana en época de verano, lo que supone dificultad y mayores costos de desplazamiento tanto de personas como de los productos ganaderos, que es su principal actividad productiva, y son sacados en grandes vaquerías de días de camino. Este rango se caracteriza por grandes distancias y tiempos de desplazamientos, informalidad en la tenencia de la tierra, uso limitado a ganadería extensiva tradicional de cría y levante, y protección y conservación ambiental. Presenta pendientes entre 0 % a 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 10 a 11 horas, donde, descontando las 2 horas de desplazamiento entre Yopal y Paz de Ariporo, este rango está entre 4 y 9 horas de la cabecera municipal de Paz de Ariporo.

Descripción del rango 2: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 31,70 % (360.740,49 ha) del área municipal. Se ubica en tres sectores: el primero y más distante, en el extremo oriental del municipio y sobre las vegas del río Meta y límites con Trinidad, que abarca parcialmente las veredas La Hermosa, Risaralda-Aguas Claras, San Sebastián, Normandía y Centro Gaitán; el segundo, en la parte central y oriental, y sectores de la planicie denudativa y con influencia eólica (médanos), abarca parcialmente las veredas Risaralda-Aguas Claras, Varsovia, San José de la Lopera, Los Camorucos, Normandía, Las Guamas, El Desierto, La Veremos y La Candelaria; y la tercera, en la parte nororiental del municipio y en las vegas del río Ariporo, abarca de manera parcial veredas como Varsovia y Puerto Brasilia, predominantemente.

Este rango se diferencia del anterior, porque tiene mayor comunicación, ya sea por vía fluvial de los ríos Ariporo y Meta, donde en este último existen líneas de transporte de pasajeros y de carga entre Puerto López-Puerto Gaitán-Primavera-Rosalía-Puerto Carreño, así como por terraplenes construidos y mantenidos por las petroleras. El acceso desde la cabecera municipal a dos sectores de este rango se da por vías en terraplén que comunica el oriente del municipio hasta sitios como la finca El Rubí, donde, en la época de invierno, se toma lancha que lleva pasajeros y carga hasta la vereda y centro poblado La Hermosa. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento

a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 7 a 10 horas, así como entre 2 a 9 horas del área urbana de Paz de Ariporo.

Los sectores que se ubican en este rango se abastecen de agua de los ríos y caños, complementado con molinos de viento y pozos profundos. Este rango se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante, y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Registra pendientes planas, con suelos malos a muy malos, sujetos a inundación y propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %.

Descripción del rango 3: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 21,63 % (246.107,96 ha) del área municipal y corresponden a dos sectores localizados contiguos al anterior rango, pero más integrados por vías terrestres con la cabecera municipal y con el centro del departamento de Casanare. Se ubica en la zona más central y oriental del municipio, sobre la llanura y valle del río Meta, y en la planicie denudativa de las sabanas inundables del municipio. El primero y más pequeño sector se localiza en el nororiente del municipio, contiguo al rango mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos, y abarca parcialmente las veredas de Puerto Brasilia y Los Morichales. El segundo sector abarca de manera parcial las veredas de Risaralda-Aguas Claras, La Hermosa, San José de la Lopera, Normandía, La Candelaria, La Unión Candelaria, Centro Gaitán, Caño Chiquito y El Caribe.

Este rango se destaca por estar, en parte, en los valles y llanura aluvial de los ríos Ariporo y Meta, y una gran parte en la planicie de sabana inundable, la cual se diferencia de la anterior que tiene mayor comunicación por vía terrestre en los dos sectores, donde el sector del norte se comunica por la vía en terraplén que va a Montañas de Totumo y el del centro-sur y oriente del municipio, por vías en terraplén que comunica los centros poblados de Caño Chiquito y Centro Gaitán y la vereda Normandía. El acceso desde la cabecera municipal de más de 25.000 habitantes (Yopal), se demora entre 8 a 9 horas, y del área urbana de Paz de Ariporo, entre 2 y 6 horas, y se caracterizó por usos de ganadería de cría y levante, y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Presenta pendientes planas, con suelos de mediana y mala calidad, todos sujetos a inundación, unos a inundación y encharcamientos, y la mayoría con propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %, que afecta la acidez e inhibe la toma de nutrientes por parte de las plantas.

Descripción del rango 4: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 14,20 % (161.545,92 ha) del área municipal. Se ubica en dos zonas: la primera en la parte norcentral de Paz de Ariporo y abarca parcialmente las veredas La Colombina, San Luis del Ariporo, Montañas del Totumo y Santa Marta; la segunda, en la parte centro-sur del municipio y abarca parcialmente las veredas Centro Gaitán, Caño Chiquito, La Libertad, Las Posetas, El Caribe y Playitas Bajo.

Es una zona que se destaca por la inundabilidad y encharcamientos en algunos sectores que, con la conectividad vía terrestre por el centro del municipio y el mantenimiento vial por parte del sector petrolero, se constituye como propicia para el cultivo de arroz seco, el cual se instala en el primer semestre del año y se saca en el veranillo de agosto. Aquellos sectores sin vías de acceso en todo el año se dedican a la ganadería extensiva de cría y levante, y a cultivos de pancoger para el consumo veredal y local. Este rango se caracteriza por grandes extensiones de sabanas nativas inundables con algunos cuerpos de agua que conservan los recursos naturales o han sido intervenidos por el cultivo del arroz, aprovechando la disponibilidad de agua freática y la conexión vial que mantiene el sector petrolero. Presenta terrenos planos y unos suelos de mala a muy mala calidad, con procesos de inundación y encharcamiento, lo que los hace suelos mal drenados y con la limitante química de tener acidez intercambiable superior al 60 %; y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal) de 4 a 6 horas, y del área urbana de Paz de Ariporo entre 2 a 5 horas.

Descripción del rango 5: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 2,20 % (24.995,71 ha) del área municipal. Se ubica en el centro-sur del municipio y abarca de manera parcial las veredas Manirotos, Las Pocetas y El Boral, que forman parte de las vegas del río Guachiria.

Este rango es relativamente cercano a la cabecera municipal, pero el estado y poco mantenimiento de la vía lo comunican directamente con esta; por tanto, para la comercialización de los productos debe utilizarse vía del municipio de Pore que comunica zonas de extracción petrolera. Este rango tiene suelos con malas propiedades físicas y químicas, con pendientes planas (0 %-3 %), procesos de inundación y presencia de aluminio intercambiable y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 4 y 6 horas, y del área urbana de Paz de Ariporo, entre 1 y 4 horas.

Descripción del rango 6: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El sexto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,91 % (55.926,11 ha) del área municipal. Este se presenta en tres zonas: una en el área norcentral del municipio, sobre la planicie denudativa e inundable, que abarca parcialmente las veredas La Colombina, Montañas del Totumo, El Porvenir, La Palmita, La Candelaria y Unión Candelaria Alta, y las otras dos en la zona nor- y suroccidental del municipio, sobre el paisaje de colinas, que abarcan de manera parcial veredas como La Motuz, La Potosí, Siberia, La Aguada, La Palma y La Mesa

Como ya se mencionó, el primer sector se localiza en la planicie denudativa e inundable y, por tanto, con propiedades físicas y químicas adversas para la producción directa de alimentos, y relativamente integrada por una vía principal, en parte pavimentada (46 kilómetros) y en terraplén en buen estado. El uso de la zona es de ganadería de levante y ceba, y una agricultura intensiva con el cultivo del arroz, con suelos con pendiente plana (0 %-3 %), encharcables e inundables, una saturación de aluminio mayor del 60 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 a 6 horas.

Las zonas nor- y suroccidentales son de uso semiintensivo de ganadería de ceba y doble propósito, esta última en zonas cercanas e integradas al centro poblado de La Aguada, donde hay una procesadora de leche para la producción de quesos y otros derivados menores de la leche, y una agricultura de pancoger como plátano, yuca, maíz y algunos frutales. Registra una topografía de plana a escarpada y unos tiempos de desplazamientos a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal) entre 3 y 4 horas, y entre menos de 1 hora y hasta máximo 2, del área urbana de Paz de Ariporo. En la zona noroccidental se localizan las microcuencas que surten de agua a la cabecera municipal de Paz de Ariporo (quebradas Agua Blanca y La Motuz) y que por norma son zonas de protección y debieron o deben ser compradas y conservadas por el municipio, según el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Descripción del rango 7: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,64 % (18.658,21 ha) del área municipal. Se ubica en la parte suroccidental del municipio y suroriental del área urbana de Paz de Ariporo; abarca de manera parcial veredas como Canalete, Playitas y Brito Alto. La zona se conecta por una vía en terraplén en buen estado que se desprende de la vía pavimentada a Montañas de Totumo, donde se presentan usos agrícolas con cultivos como arroz, maíz, yuca y algunos frutales, y pecuarios con una ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y derivados como el queso

en pasturas mejoradas. Presenta pendientes entre el 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal) entre 2 y 3 horas, y entre menos de 1 y hasta máximo 2 horas, del área urbana de Paz de Ariporo. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, estos tienen profundidad variable dependiendo qué tan inundables son, tienen una calidad de mala a moderada y presentan aluminio intercambiable mayor del 60 %.

Descripción del rango 8: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El octavo rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,01 % (45.622,08 ha) del área municipal. Se localiza en dos corredores viales: el primero y más extenso, sobre el corredor vial pavimentado que va a Montañas de Totumo y con una parte sobre las vegas del río Ariporo, y abarca parcialmente las veredas Las Mercedes, Cañadotes, Rincón Hondo, El Vecia, Las Gaviotas, La Esperanza, Ten Llano, Brisas del Bebedero, Barranca y Sabanetas. El segundo y poco extenso está alrededor del corredor vial en afirmado que conduce de Paz de Ariporo a la vereda y centro poblado de La Aguada, y abarca parcialmente las veredas Jaguito, La Palma, Palosantal y La Aguada.

El primer sector de este rango cuenta con las tierras de mejor calidad del municipio, por estar en el valle y vegas del río Ariporo y poseer una buena integración físico-económica. En este rango se encuentran usos semiintensivos de agricultura comercial (arroz seco y riego, plátano, maíz, cacao) y ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche y derivados como el queso, en pasturas mejoradas y de corte, que se mezclan, por época o lugar con usos turísticos e industriales (secadora de arroz). Registra pendientes entre el 0 % y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 3 horas, y entre menos de 1 hora y hasta máximo 2, del área urbana de Paz de Ariporo. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, son de calidad buena a mala, donde por extensión priman los segundos al estar localizados en la planicie de sabana inundable, con algunos pocos sectores encharcables por la presencia del nivel freático y, como propiedad química importante, registran aluminio intercambiable en más del 60 %.

En el segundo sector, en los paisajes de colinas y montaña, se evidencian usos semiintensivos de ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche que se procesa en el centro poblado de La Aguada, para la producción de quesos y otros derivados menores de la leche y una agricultura comercial y de pancoger como plátano, yuca, maíz y algunos frutales, con topografía de plana a escarpada y unos tiempos de desplazamientos a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes

(Yopal) entre 2 y 3 horas, y entre menos de 1 y hasta máximo 2 horas, del área urbana de Paz de Ariporo. Los suelos de este sector son moderadamente buenos, bien drenados y profundos, pero químicamente registran aluminio intercambiable que acidifica los suelos y los hace menos productivos para la agricultura comercial y ganadería intensiva.

Descripción del rango 9: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

El noveno rango de precios, mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,18 % (13.455,99 ha) del área municipal. Se localiza en el costado occidental de la Marginal de la Selva que está en el paisaje de piedemonte, contiguo a las colinas y montaña, se extiende hacia el suroccidente de la cabecera municipal de Paz de Ariporo, y abarca parcialmente las veredas La Peral, Jagüito, Brito Alto y Bajo, y La Mesa, donde hay suelos de mediana calidad y aptos para la producción de una agricultura comercial semiintensiva.

Este rango es uno de los dos más integrados a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios, con seguridad jurídica de su tenencia, contiguo al corredor suburbano de la Marginal de la Selva, y a una de las zonas de expansión urbana del municipio, lo cual, complementado de estar entre 1 y 2 horas de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), y sectores a menos de 1 hora del área urbana de Paz de Ariporo, genera que este rango tenga este precio en el mercado de tierras del municipio.

Los suelos de este rango están sobre el paisaje de piedemonte, donde se han formado suelos de mediana calidad por sus buenas condiciones de textura y drenaje, pero malas por la presencia de aluminio intercambiable en la mayoría de suelos de este sector del municipio. Algunos suelos con partes pendientes (vereda La Mesa) tienen algún grado de erosión, y otros, localizados en las partes más bajas, presentan algún grado de inundación.

Descripción del rango 10: mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

El décimo rango de precios, mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,00 % (11.371,99 ha) del área municipal y se localiza alrededor del área urbana, expansión urbana, corredores suburbanos y sector oriental de la Marginal de la Selva, presenta los mayores valores por su comunicación, integración y mediana calidad de sus suelos. Este rango abarca parcialmente las veredas Brito Alto y Bajo, Brisas del Bebedero, Carrastol, Barranca y un pequeño sector de Ten Llano, y como el anterior rango, es uno de los más integrados a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios y con seguridad jurídica de su tenencia. Se diferencia del anterior por estar contiguo o inmerso en dos de los tres corredores suburbanos del municipio, y ser también contiguo a dos sectores de expansión urbana de Paz de Ariporo; en estos últimos

se encontraron ofertas inmobiliarias de 80.000 pesos el metro cuadrado (704.000.000 de pesos por hectárea) y 1.488.000.000 de pesos por hectárea, de loteo en la zona de expansión suroriental de la cabecera municipal de Paz de Ariporo.

Este rango presenta tierras con suelos de mediana calidad en cuanto a textura, estructura, drenaje y profundidad, y donde el parámetro adverso químicamente es la presencia de aluminio intercambiable en más de 60 %. En esta zona se asientan hoteles, cabañas campestres y se realizan loteos de vivienda campestre y tienen como principal actividad productiva la ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y sus derivados como los quesos.

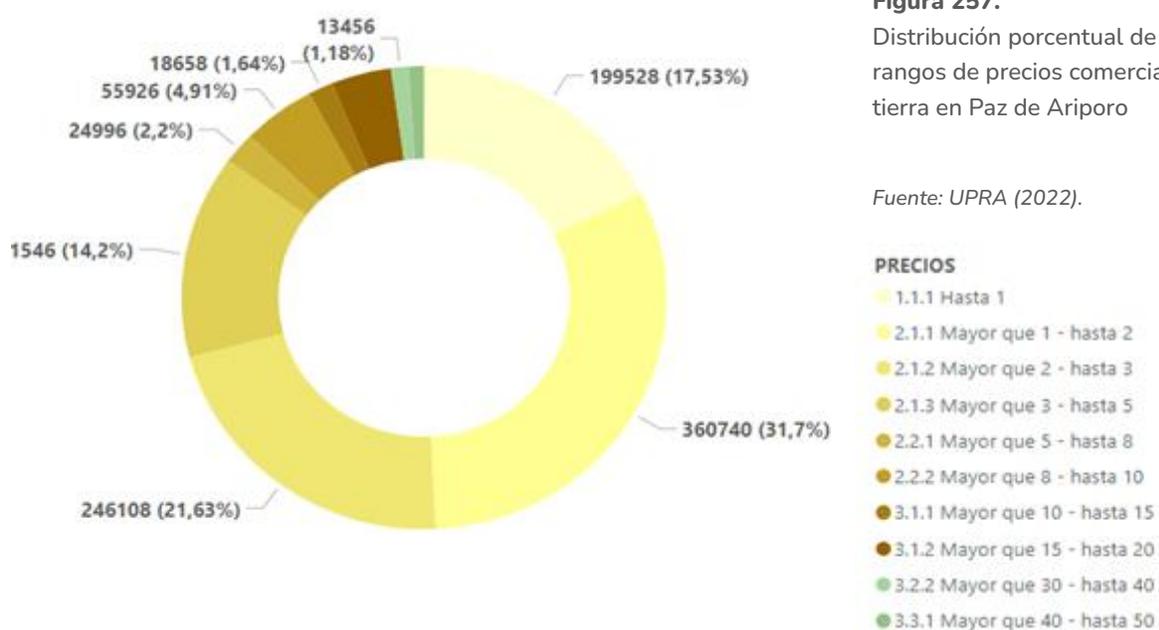


Figura 257.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Paz de Ariporo

Fuente: UPRA (2022).

4.1.16 Mercado de tierras en Hato Corozal

El municipio de Hato Corozal cuenta con 61 veredas y 3 centros poblados, donde se dispone de recursos hídricos, por las cuencas de los ríos Ariporo, Aricaporo, Chire, Macaguan y Casanare; caños, quebradas, abastecimiento de pozos profundos, molinos de viento y puntillos (aljibes) en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En la zona suroriental como la más distante del área urbana del municipio (sectores del resguardo y las veredas El Brillante, Corralito, La Reforma, Villa Julia, El Sumuco), presenta aislamiento la mayor parte del año; su comunicación en invierno, en algunos sectores, es por vía fluvial a través del río Ariporo y tiene limitaciones en servicios públicos, a algunos de los cuales se accede de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de pozos profundos.

En la cercanía al casco urbano, prima la agricultura y la ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y quesos como el principal producto procesado en cuatro empresas localizadas en las veredas cercanas al casco urbano y que trabajan con aliado comercial la venta de productos. Este sector se conecta por vía pavimentada (Marginal) y terraplenes en buen estado de mantenimiento, donde se observa un desarrollo agropecuario importante, con actividad agrícola comercial y de pancoger con cultivos como arroz, cacao, plátano, yuca, maíz y algunos frutales, que se ubican sobre el piedemonte y las vegas de los ríos Ariporo y Casanare para la mayoría de ellos y localizados en las veredas Pueblo Nuevo, Altamira, Cedral, San Rafael, Altagracia, La Manaure, entre otras.

Algunas de las zonas anteriormente descritas y que se localizan cercanas a los ríos Ariporo, Aricaporo, Chire y Casanare, presentan susceptibilidad a eventos de inundación, dada su cercanía a estos ríos y a procesos de encharcamiento, característicos del paisaje de sabana inundable de municipios como Paz de Ariporo, Trinidad y San Luis de Palenque. La ganadería, como principal actividad productiva del municipio, es de cría y levante para las veredas alejadas y de enfoque de doble propósito para la producción de leche cercana al área urbana del municipio, que se conectan fácilmente con las veredas donde existen procesadoras artesanales de leche para la obtención de quesos y que se comercializan localmente o se sacan a Pore, Paz de Ariporo y Yopal.

En cuanto al cultivo del arroz, este se localiza en la sabana inundable y encharcable y cerca de canales privados construidos para tal fin (veredas San Nicolás, Suní, El Control) cercanos a vías que, por mantenimiento, son transitables todo el año, casos la vía a las veredas San Nicolás y El Suní, Santa María del Chire-La Chapa, Santa Rita-San José-La Florida-La Argentina, Altagracia-Santa María del Chire, entre otras. En

este sector y buscando las zonas más encharcables, se asientan grandes extensiones de arroz seco, que fuera de la permanencia del agua, busca tierras nuevas, comunicadas y con menores costos de arrendamiento. En las veredas con canales de riego privados se hacen dos cosechas de arroz al año.

La comercialización de estas actividades productivas del municipio y, principalmente, de la ganadería, se da en finca, para el caso de las veredas más incomunicadas; se pesa y se vende para completar cupos hacia Bogotá; se lleva a las subastas de Paz de Ariporo y Yopal; o se lleva a los mercados de Bogotá y Villavicencio directamente, cuando se cuenta con mayores cantidades. En cuanto a la producción del arroz, esta se saca a los molinos de Pore, Nunchía, Yopal o Aguazul, donde se seca, almacena y procesa para sacarla a los principales mercados de consumo. Cultivos como cacao, piña, patilla y demás, se comercializan con intermediarios o acopiadores que los llevan a Arauca o Bogotá; en el caso del cacao, o a los centros de consumo regionales en Yopal, Villavicencio o Sogamoso. Los demás cultivos y productos son para el consumo local o de las fincas de los productores.

En cuanto a la tenencia de la tierra, por lo general y en su mayoría es informal (80 %), según datos suministrados por la Secretaría de Desarrollo Social y Económico Municipal de Hato Corozal, a través de documentos de compraventa o sana posesión y, de manera formal a través de títulos de adjudicación o juicios de sucesión. Esta informalidad, como en el caso de los municipios de sabana, se genera por distancias e incomunicación, cercanía a pozos petroleros o posesión de grandes extensiones de tierras, donde la titulación se da sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) que está entre 623 a 843 ha de tierra en sabana.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal, pero con algunas apariciones de disidencias en el vecino departamento de Arauca, lo cual, en ciertos momentos, es una de las variables que influye en el menor precio de la tierra en el municipio. Las sabanas más alejadas y cercanas al río Meta de este municipio, con las de Paz de Ariporo, Trinidad, Orocué y San Luis de Palenque, son las que menores precios tienen en el departamento de Casanare, porque están incomunicadas en la época de invierno y ocho meses del año, no tienen facilidad para acceder a mercados, son afectadas por eventos de inundaciones, presentan mala calidad de los suelos y tienen informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

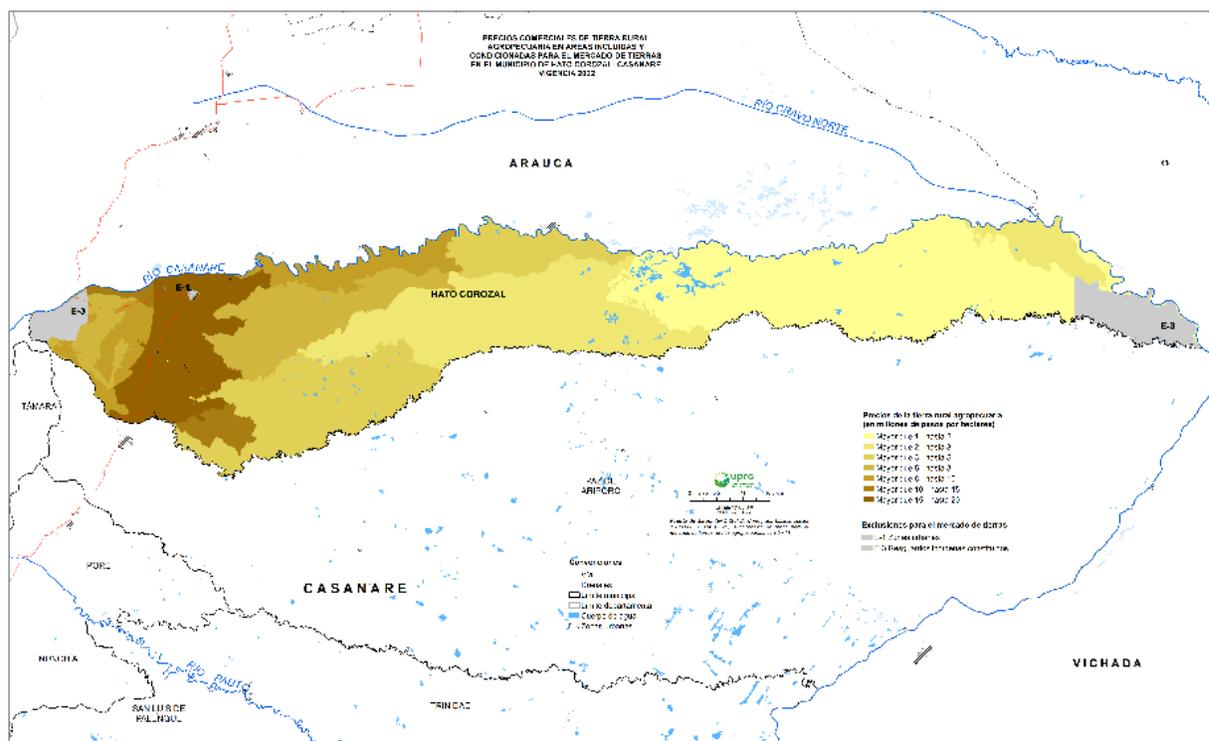
En cuanto a debilidades, fortalezas y amenazas de las tierras de este municipio, están la extensión del territorio, las distancias y dificultades de acceso a los mercados de la mayoría de ellas (centro y oriente del municipio), la informalidad de la tenencia,

principalmente de las zonas más alejadas y la baja calidad de los suelos, para las debilidades. Como fortalezas, se tiene un sistema productivo de ganadería extensiva que ha demostrado ser sostenible y climáticamente positivo, y una riqueza de fauna y flora que genera un turismo ecológico, practicado por Reservas Naturales de la Sociedad Civil como La Aurora. Como amenazas, están las inundaciones y sequías extremas generadas por el cambio climático, la intervención de ecosistemas estratégicos reguladores del agua generadas por la ampliación de la frontera agrícola arrocerá a expensas de ecosistemas ecológicos que deben conservarse para proteger el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales que estos prestan.

En el municipio se encuentran siete rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en toda la parte oriental del municipio, el cual presenta la mayor desintegración y menor comunicación vía terrestre, además de los riesgos y amenazas de inundaciones a que están sujetas estas tierras por efecto de crecientes de los ríos Ariporo, Casanare y caños de sabana que nacen en el piedemonte; las sequías extremas en época de verano para los bancos de sabana y la baja calidad de las tierras. Este rango presenta un uso de ganadería extensiva tradicional, propio de las sabanas inundables del departamento de Casanare y la protección de ecosistemas, la biodiversidad y los cuerpos de agua de los innumerables caños que lo circundan. Los mayores rangos (mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea) alrededor del área urbana y sobre el paisaje de piedemonte, donde se localiza el principal corredor vial del municipio, cual es la Marginal de la Selva, que lo conecta con el departamento de Arauca y centro del departamento y Bogotá; y los corredores viales terciarios que conecta la cabecera municipal con las veredas circunvecinas. Los rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos y su valor depende de la existencia de comunicación y estado de las vías; cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales; al uso del suelo; a la disponibilidad del agua para la época seca; a la calidad de las tierras, y a la informalidad de su tenencia.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como los presidentes de Juntas de Acción Comunal (JAC) y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 258. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Hato Corozal



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 20. Rangos de precios de la tierra de Hato Corozal

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 1 - hasta 2	152.644,98	29,26
Rango 2	Mayor que 2 - hasta 3	116.426,08	22,32
Rango 3	Mayor que 3 - hasta 5	92.937,04	17,82
Rango 4	Mayor que 5 - hasta 8	57.986,01	11,12
Rango 5	Mayor que 8 - hasta 10	34.974,97	6,70
Rango 6	Mayor que 10 - hasta 15	11.821,61	2,27
Rango 7	Mayor que 15 - hasta 20	54.885,77	10,52
Total		521.676,46	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 29,26 % (152.644,98 ha) del área municipal. Se ubica en el sector más extenso y oriental del municipio, entre los ríos Casanare, Ariporo y Meta, y límites con el departamento de Arauca, Vichada y municipio de Paz de Ariporo, que abarca parcialmente las veredas El Brillante, Corralito, La Reforma, Villa Julia, Villa Nueva, El Samuco, Santa Bárbara, Corosito, El Viso, Miravalles, Santa María del Casanare, Las Tijeras, La Manga y El Café.

Es un rango extenso que se destaca por estar en los paisajes de planicie denudativa y con influencia eólica (médanos) y, valle y llanura de desborde de los ríos Casanare, Meta y Ariporo. Se caracteriza por estar poco integrado social y económicamente, por tener solo vías en sabana, transitables en verano y su comunicación en todo tiempo, por el sur es por vía fluvial del río Ariporo y por el norte se conecta por vía terrestre-fluvial en dos puntos: el primero, por la cabecera municipal de Puerto Rondón, y el segundo, con la cabecera municipal de Cravo Norte, que tienen vías transitables en todo tiempo que llegan al río Casanare, y a través de ferri y lanchas se conectan con esta zona de Hato Corozal. Este rango registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 5 y 11 horas, donde descontando las 2 horas de desplazamiento entre Yopal y el área urbana de Hato Corozal, esta zona está entre 3 y 9 horas de desplazamiento de la cabecera municipal de Hato Corozal.

Las zonas de este rango se abastecen de agua de los ríos y caños, totalmente veraneros y se complementan con molinos de viento y pozos profundos, principalmente para consumo humano. También, se caracterizan por usos de ganadería de cría y levante, y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Registra pendientes planas, con suelos de mala a muy mala calidad, sujetos a inundación y encharcamientos, y unas propiedades químicas adversas por la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %.

Descripción del rango 2: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 22,32 % (116.426,08 ha) del área municipal y se presenta en dos sectores del municipio localizados contiguos al anterior rango, pero distantes entre sí: el primero se localiza en la zona nororiental y conectado a la cabecera municipal de Cravo Norte (Arauca), el cual abarca parcialmente las veredas El Brillante y Corralito; y el segundo se ubica en la zona centro-sur, sobre la planicie denudativa y valle del río Ariporo, y abarca parcialmente las veredas El Café, La Reserva, Santa Teresa, San Nicolás y El Oso. El primero y más pequeño sector se destaca por estar, en parte, en el valle y llanura aluvial

del río Casanare y una pequeña parte en el paisaje de planicie denudativa y se diferencia del sector más grande al tener conectividad con el municipio de Cravo Norte (Arauca) donde llega vía transitable en todo tiempo. Este sector es de ganadería de cría y levante. Registra suelos de mediana y mala calidad por inundabilidad, encharcamientos en un sector y tener presencia de aluminio intercambiable.

El segundo y más extenso sector de este rango tiene comunicación por vía en terraplén hasta la mitad del rango en todo tiempo, y por vía terrestre y fluvial desde el caserío de San Luis del Ariporo del municipio de Paz de Ariporo. El acceso desde el área urbana del municipio se demora entre 2 y 6 horas, y el desplazamiento de cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal) se demora entre 7 y 10 horas. Sobre los usos, prima el de ganadería de cría y levante, y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Presenta pendientes planas, con suelos de mala calidad, todos sujetos a inundación, unos a inundación y encharcamientos, y la mayoría con propiedades químicas adversas por la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 % que afecta la acidez e inhibe la toma de nutrientes por parte de las plantas.

Descripción del rango 3: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 17,82 % (92.937,04 ha) del área municipal. Se ubica en dos zonas del municipio: la primera, en la parte norcentral de Hato Corozal y abarca parcialmente las veredas El Rubí, El Guafal, Puerto Colombia, El Cajaro y San Nicolas; la segunda, en la parte centro-sur y abarca parcialmente las veredas de El Oso, Matapalito, La Chapa, La Florida, La Argentina, San José del Ariporo, Santa Rita, Santa María del Chire.

La primera zona sobre las vegas del río Casanare se destaca por la inundabilidad y encharcamientos de la mayoría de sus tierras y que, con la conectividad con la cabecera municipal de Puerto Rondón vía terrestre y paso fluvial sobre el río Casanare, tiene una mejor conectividad que las tierras más al oriente del municipio. En este rango hay dos tipos de suelos: uno de buena calidad, en las vegas del río Casanare, y la mayoría, de mala calidad, sobre la planicie denudativa, donde están sujetos a procesos de inundación y encharcamientos y registran aluminio intercambiable.

La segunda zona y más extensa de este rango tiene una conectividad a través de vías terciarias en terraplén que llegan hasta ciertos sectores del rango, en todo tiempo, dependiendo del mantenimiento de las vías por parte del municipio, la Gobernación y los mismos arroceros que siembran allí. Estas tierras están entre 1 y 3 horas de desplazamiento del área urbana de Hato Corozal, y entre 6 y 8 horas de desplazamiento de cabecera de más de 25.000 habitantes (Yopal), para comercializar el ganado de cría,

levante y ceiba en pie, y del arroz seco a las zonas complementarias de la ceiba, centros de secado y procesamiento del arroz en Pore y Nunchía o mercados terminales en Villavicencio y Bogotá. Esta zona del rango se caracteriza por grandes extensiones de sabanas nativas inundables, con algunos cuerpos de agua que conservan los recursos naturales o han sido intervenidos por el cultivo del arroz, aprovechando la disponibilidad de agua freática y la conexión vial. Presenta terrenos planos y unos suelos de mala a muy mala calidad, con procesos de inundación lo que los hace suelos mal drenados y con la limitante química de tener acidez intercambiable superior al 60 %.

Descripción del rango 4: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 11,12 % (57.986,01 ha) del área municipal. Se ubica en dos zonas del municipio: la primera y más extensa, en el centro-norte y abarca de manera parcial las veredas San Nicolás, La Manga, El Cedral, Altagracia y Santa María del Chire; el segundo, menos extenso y en las estribaciones de los paisajes de montaña y colinas del municipio, abarca parcialmente las veredas Porvenir, Manare, La Nueva Libertad, Los Sitios, Las Tapias y el resguardo indígena de Chaparral-Barronegro.

La primera zona de este rango es relativamente cercana a la cabecera municipal pero el estado y poco mantenimiento, cuando llueve sobre la vía, la incomunica directamente con esta; por tanto, la comercialización de los productos está sujeta al estado y conectividad de la vía. Este sector tiene suelos con malas propiedades físicas y químicas, con pendientes planas (0 %-3 %), procesos de inundación y presencia de aluminio intercambiable y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 4 y 6 horas, y al área urbana de Hato Corozal entre 1 y 4 horas de desplazamiento.

La segunda zona de este rango es de uso extensivo de ganadería de levante y ceiba, y una agricultura de pancoger como plátano, yuca, maíz y algunos frutales, con topografía de plana a escarpada y unos tiempos de desplazamientos a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes (Yopal) entre 2 y 3 horas, y entre menos de 1 y hasta máximo 2 horas, del área urbana del municipio. En esta área se localiza el caño Las Guamas que surte de agua a la cabecera municipal de Hato Corozal y que, por norma, es una zona de protección, y debe ser comprada y conservada por el municipio, según el artículo 111 de la Ley 99 de 1993. En esta zona existen unos sectores con tierras de sabanas bravías (no tienen ningún grado de producción) en suelos totalmente arenosos y con mantos de piedra, que solo sostienen pajas y pasturas sin ningún aporte alimenticio para el ganado y, por tanto, con unos precios muy por debajo de este rango que los engloba.

Descripción del rango 5: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 6,70 % (34.974,97 ha) del área municipal. Este rango se presenta en tres zonas del municipio: una, en la parte norcentral, sobre las vegas del río Casanare, también sobre la planicie denudativa e inundable, que abarca parcialmente las veredas de El Rubí, El Suní, San Nicolas y La Manga, y las otras dos, en la zona occidental, sobre los paisajes de colinas y montaña, que abarcan de manera parcial veredas como La Capilla, La Manaure, El Banco, Guayureme, Camelias, Porvenir, La Veremos, Aricaporo, Las Palmas, Llano Grande, Manare y el resguardo indígena de Chaparral-Barronegro.

El primer sector se localiza, en su mayoría en las vegas del río Casanare y una parte en la planicie denudativa, inundable y encharcable del municipio; por tanto, son de buena y mala calidad sus suelos para la producción de ganadería de ceba semiintensiva, y agricultura comercial y de subsistencia que se comercializa por un tramo de la Marginal de la Selva hacia Arauca y Yopal, y vía en terraplén en buenas condiciones de mantenimiento. El uso de la zona es de ganadería de ceba y una agricultura intensiva con el cultivo del arroz, con suelos con pendiente plana (0 %-3 %), de buenas condiciones físicas y químicas las de las vegas del río Casanare y de mala calidad, encharcables e inundables las de la planicie denudativa, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 a 4 horas.

Las zona occidental cercana al área urbana del municipio y sobre la Marginal de la selva es de uso semiintensivo de ganadería de ceba y doble propósito, esta última en zonas cercanas e integradas al área urbana y veredas con empresas procesadoras de leche para la producción de queso y una agricultura comercial y de pancoger como plátano, yuca, maíz y algunos frutales, con topografía de plana a inclinada. Registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 3 horas. En la zona más occidental y dentro del resguardo indígena Chaparral-Barronegro tiene las mismas propiedades físico-bióticas, pero con la conservación del bosque y mayor desintegración vial y de movilidad, que está excluida del mercado de tierras.

Descripción del rango 6: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

En el sexto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 2,27 % (11.821,61 ha) del área municipal. Se ubica en dos sectores del municipio: la primera, en la parte suroccidental y en la vía que se desprende de la Marginal de la Selva y va a la vereda La Florida, y abarca de manera parcial veredas como Santa

Rita, La Argentina y San José del Ariporo; la segunda, ubicada en las vegas del río Casanare arriba del área urbana, abarca parcialmente las veredas La Capilla, Las Tapias y Puente Casanare.

La primera zona se conecta por vía pavimentada en un sector y en terraplén en buen estado, donde se tienen usos agrícolas con cultivos como arroz, maíz, yuca y algunos frutales y pecuarios con una ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y derivados como el queso, en pasturas mejoradas. Registra pendientes entre el 0 % y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento del área urbana de 1 hora, y de la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, estos tienen profundidad variable dependiendo qué tan inundables son; tienen una mala calidad y presentan aluminio intercambiable mayor del 60 %.

La segunda zona, poco extensa y de forma alargada sobre las vegas del río Casanare, se conecta por dos vías, donde la más cercana al área urbana se conecta por la vía Marginal de la Selva, y aquella por el antiguo tramo de la Marginal de la Selva que va al municipio de Tame (Arauca), y que es pavimentado en un tramo de 11 kilómetros, y en afirmado hasta llegar al puente La Cabuya y la vereda Puente Casanare, donde existe otro tramo pavimentado y colinda con el resguardo indígena de Chaparral-Barronegro. Esta zona tiene ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche utilizada en la producción de quesos por parte de empresas localizadas en el área urbana y veredas aledañas. Así mismo, en algunos sectores se tiene una agricultura comercial y de subsistencia con maíz, plátano, yuca, cacao y frutales. Los suelos son de moderada a mala calidad y son sujetos a eventos de avenidas torrenciales por crecientes del río Casanare y los moradores se quejan de conflictos que tienen con las comunidades indígenas del resguardo, lo cual ha generado medidas cautelares en procesos de restitución de tierras que entablaron las autoridades indígenas sobre los predios que colindan con el resguardo y llegan al río Casanare, en la vereda Puente Casanare.

Descripción del rango 7:

mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,52 % (54.885,77 ha) del área municipal. Se localiza en las mejores tierras de los paisajes de piedemonte y vegas de los ríos Casanare y Ariporo, las cuales son las mejor conectadas con los mercados regionales, nacionales e internacionales, esto último con Venezuela. Los corredores viales que integran este rango a los mercados son la Marginal de la Selva y las vías secundarias y terciarias que se desprenden de esta hacia las veredas de montaña y sabana, donde la vía secundaria a la veredas Santa Rita-La

Argentina es pavimentada en un tramo y las demás son en afirmado o terraplén, abarcando parcialmente las veredas Pueblo Nuevo, El Cedral, Altagracia, La Capilla, San Rafael, Chire, Berlin, Las Mercedes, Santa Rita, San José del Ariporo, Sabanetas, Las Enramadas, Las Palmas, La Veremos, Casa Roja, Camelias, Rosa Blanca y La Manaure.

Este rango, tiene tierras de buena a mediana calidad por estar en el piedemonte y valles de los ríos Ariporo y Casanare, presenta excelente integración físico-económica, lo que le da el mayor valor asignado en el municipio. En este rango se encuentran usos semiintensivos de agricultura comercial (arroz secano y riego, plátano, maíz, cacao) y ganadería de ceba y doble propósito para la producción de leche y derivados como el queso, en pasturas mejoradas y de corte, que se mezclan, por época o lugar con usos turísticos. Registra pendientes entre el 0 % y el 3 %, y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 3 horas, y entre menos de 1 hora y máximo 1 de desplazamiento del área urbana del municipio. En cuanto a las características físicas y químicas de los suelos, son de calidad buena a regular, por tener profundidad y drenaje variable, dependiendo de la variación del nivel freático, y unas propiedades químicas buenas para la producción agropecuaria de diferentes cultivos y actividades pecuarias de importancia en el municipio.

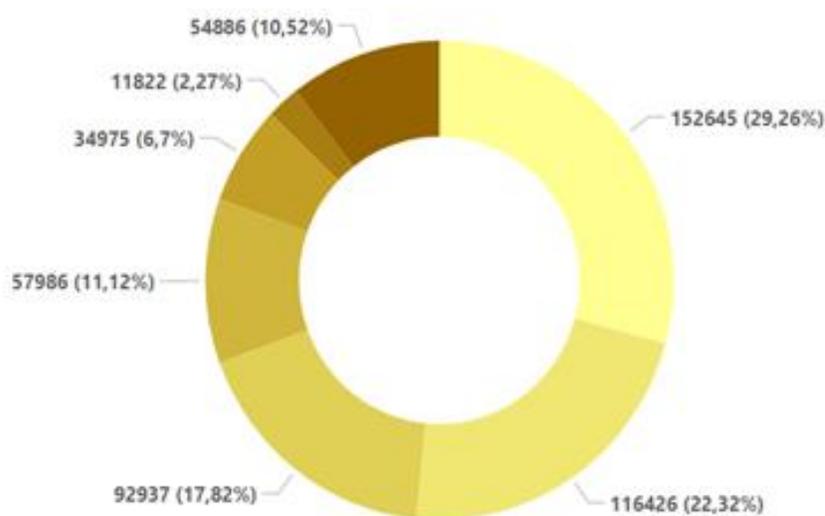


Figura 259.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Hato Corozal

Fuente: UPRA (2022).

- 2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2
- 2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3
- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15
- 3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20

4.1.17 Mercado de tierras en La Salina

El municipio de La Salina está conformado por 8 veredas y una parte del Parque Natural Nacional Sierra Nevada El Cocuy. En general, dispone de recursos hídricos, por las cuencas de los ríos Casanare y Negro, nacederos, caños y quebradas en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En las zonas noroccidental y nororiental como la más distantes del área urbana del municipio (sectores de las veredas Chinivaque y Río Negro); presenta aislamiento porque no existe conectividad de las vías o según su estado de mantenimiento, que han sido abiertas o construidas sin obras de arte y que en el momento de lluvias, algunas se vuelven intransitables por el material de base (arcillas) y la no consolidación del afirmado. Estos sectores tienen limitaciones en servicios públicos, a algunos de los cuales se accede de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de nacederos.

El municipio muestra claramente dos áreas geográficas productivas bien definidas: la primera, en anillos de veredas concéntricas y alrededor del área urbana y las vías que la conectan con el departamento y el sector nororiental del municipio, donde se desarrollan actividades agrícolas tecnificadas, tradicionales, comerciales y de subsistencia, dedicadas principalmente al cultivo del café y la ganadería de doble propósito; y la segunda, destinada en su gran mayoría a la ganadería de cría, levante, ceba y doble propósito, agricultura de pancoger y algo de café, localizada en las zonas norte y sur del municipio, donde esta última es para la producción de leche y el procesamiento de quesos en empresa localizada en la vereda El Arenal. Dentro de estas zonas, las áreas de mayor capacidad de producción comercial están en los anillos veredales del área urbana, por presentar mejores suelos, mayor conectividad y mayor desarrollo agrícola con el cultivo insignia: café, complementado con cultivos como aguacate, banano y frutales, y la ganadería de doble propósito.

El café, como el cultivo comercial y tecnificado del municipio, es una actividad económica reciente, por las bondades del sistema agroforestal para este tipo de cultivos, que generan buena producción en las condiciones climáticas del municipio y conservan las tierras normalmente en pendientes escarpadas. Este cultivo se siembra a lo largo y ancho de los anillos de veredas concéntricas del área urbana del municipio, bajo dos sistemas productivos agroforestales: el primero y de mayor densidad, en clima templado donde hay mayores niveles de radiación solar (más cálido); y el segundo, con menos densidad de sombra, con especies como Castillo y Cenicafe 1 que son resistentes a la roya. Por las condiciones climáticas (monomodal) de municipios como La Salina, la cosecha de café es una y en el segundo semestre, cuando en el resto del país no hay cosecha. Su comercialización se realiza en su mayoría con la Cooperativa de Caficultores de Támara

que coloca puestos de compra en La Salina. Otra parte de la cosecha de este producto es procesada para consumo local y regional en Yopal. Asociado al café, se siembra banano y plátano, que se comercializan a nivel local y regional.

Adicional al café, también se cultiva maíz, yuca caña, aguacate y frutales como los cítricos, algunos de los cuales son para el consumo local o son comercializados en mercados regionales o nacionales, además de la piscicultura de la trucha Arco Iris que se lleva a los mercados regionales en Yopal y el departamento de Boyacá o nacionales en Bogotá. La ganadería, como actividad productiva del municipio es de cría, levante, ceba y doble propósito; la primera es la actividad principal de las zonas más apartadas; la ceba, en las zonas más cercanas a las vías, y la de doble propósito, cercana al área urbana o vereda El Arenal donde existen una procesadora y la producción principalmente de quesos. La comercialización del ganado se da en finca, para el caso de las veredas más incomunicadas; se completa en cupos de transporte y se lleva a Sogamoso y Bogotá.

En veredas lejanas sobre el paisaje de montaña, menores pendientes y clima templado existe la producción de café en los sistemas tradicional y renovados, los cuales tienen todo el proceso de despulpado, secado y clasificación en finca y después son comercializados



con la Cooperativa o con intermediarios que lo venden o procesan para el consumo local o regional. En las zonas más incomunicadas, mayores pendientes y de clima frío y muy frío, existe una ganadería tradicional y extensiva, y se conservan grandes extensiones de bosques y los nacimientos de innumerables cuerpos de agua que irrigan y dan agua a la población abajo de sus nacimientos.

En cuanto a la tenencia de la tierra, por lo general es informal en aproximadamente un 80 %, según información suministrada por la Coordinación de Programas Agropecuarios de la Alcaldía de La Salina, con documentos de compra venta y formal en un 20 % en procesos de sucesiones, escrituras y títulos de adjudicación. La mayor informalidad presente, como en el resto de municipios del departamento, se genera por distancias e incomunicación y la lenta acción institucional de la Agencia Nacional de Tierras, la cual titula sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) definida para las zonas de montaña como La Salina en el rango de 45 y 61 ha.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años; esta es una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las zonas más alejadas e incomunicadas, localizadas en la parte noroccidental y nororiental del municipio, son de las que menores precios tienen en el municipio, porque no están comunicadas en todo tiempo y esto depende del estado y mantenimiento de las vías que las conectan en invierno; por tal circunstancia, no tienen facilidad para acceder a mercados, presentan de mala a muy mala calidad de los suelos y tienen informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

En cuanto a debilidades, fortalezas, oportunidades y amenazas de las tierras de este municipio, están las distancias de ciertos sectores, la no existencia o estado de las vías y dificultades de acceso a los mercados de los sectores noroccidental y nororiental, un sistema vial con escasez de obras de arte, la informalidad de la tenencia de parte de su territorio y la mala a muy mala calidad de los suelos, para las primeras. Como fortalezas, se tienen las condiciones agroclimáticas; un sistema productivo agroforestal con café tradicional y tecnificado, que ha demostrado ser sostenible; tierras en diferentes pisos térmicos; el procesamiento de la leche para la producción de quesos. Como oportunidades, la orden judicial para la pavimentación de la vía nacional Ruta Los Libertadores. Como amenazas, están las sequías extremas generadas por el cambio climático, la ampliación de la frontera ganadera a expensas de ecosistemas estratégicos de bosques andinos prestadores de servicios ambientales y que deben conservarse para proteger el agua y la biodiversidad.

En el municipio se encuentran cinco rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte noroccidental y nororiental. Los de la primera área están sobre paisajes con pendientes muy escarpadas y tienen suelos poco profundos y evolucionados; los de la segunda tienen menor integración por contar con una vía única en los sectores bajos de donde se desprenden caminos que comunican la mayor extensión de este rango, que también están en pendientes abruptas y suelos muy superficiales. Además, estos sectores tienen un uso de ganadería extensiva de cría y levante y cultivos de pancoger. En este menor rango existen extensiones de bosque andino que conservan el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales que estos prestan.

Los rangos de precio más altos (mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea) se encuentran en el anillo más concéntrico del área urbana, donde se localiza el perímetro urbano del municipio y principal corredor vial: la vía departamental La Salina-El Arenal (Ruta Los Libertadores). Los demás rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos, y su valor depende de la existencia de comunicación; al estado de las vías; a la cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales; al uso del suelo; a la calidad de las tierras, y a la informalidad de su tenencia.

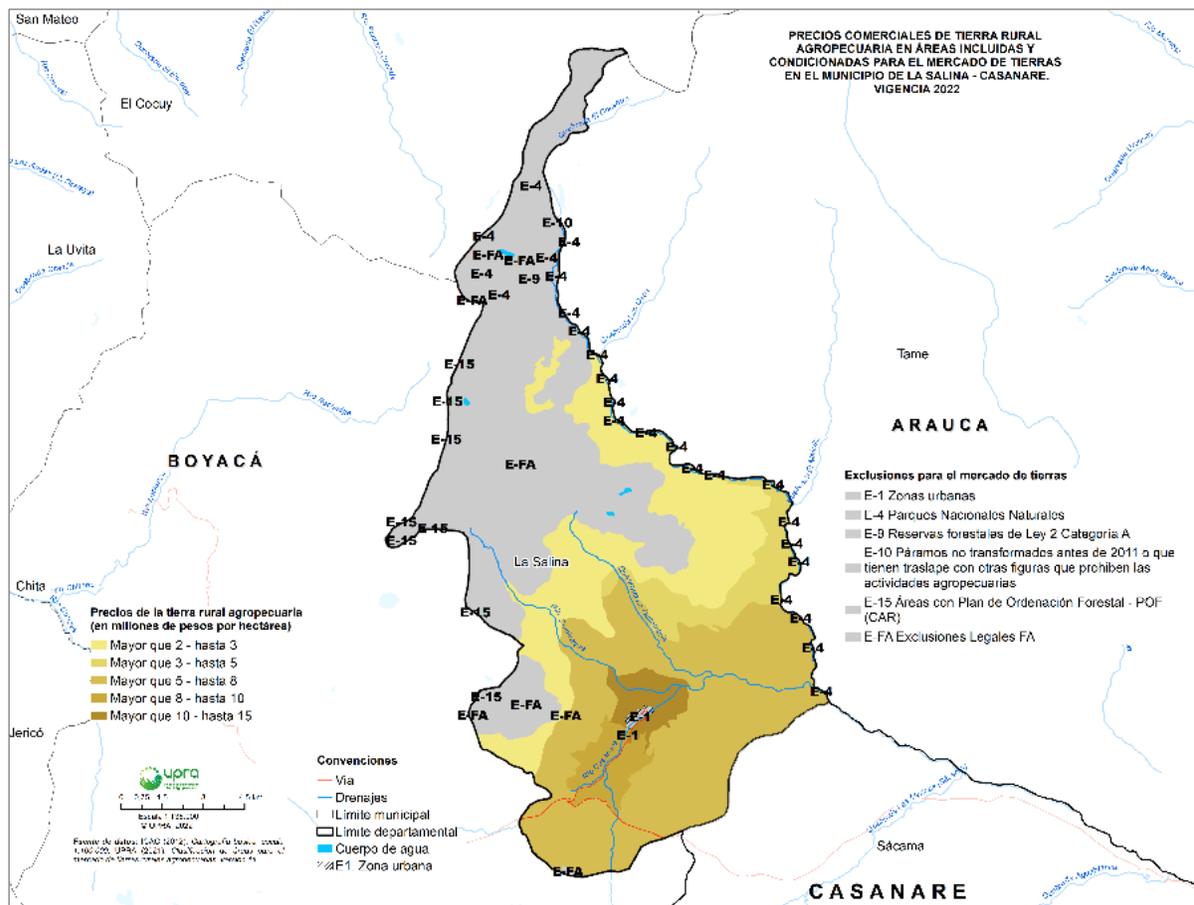
El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como los presidentes de las Juntas de Acción Comunal (JAC), los profesionales y técnicos de la Coordinación Agropecuaria de la Alcaldía de La Salina y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Tabla 21. Rangos de precios de la tierra de La Salina

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 2 - hasta 3	3.859,50	32,59
Rango 2	Mayor que 3 - hasta 5	1.081,83	9,14
Rango 3	Mayor que 5 - hasta 8	5.801,42	48,99
Rango 4	Mayor que 8 - hasta 10	595,52	5,03
Rango 5	Mayor que 10 - hasta 15	503,28	4,25
Total		11.841,54	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Figura 260. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en La Salina



Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 32,59 % (3.859,50 ha) del área municipal. Se ubica en los extremos nororiental y noroccidental y más distante del municipio, con límites con el Parque Natural Nacional Sierra Nevada El Cocuy, que abarca parcialmente las veredas El Centro, Chinivaque, Los Colorados y Río Negro.

Este rango se caracteriza por ser uno de los menos comunicados por existir solo dos vías: una solo conecta los sectores bajos de las veredas, de donde se desprenden caminos que comunican los sectores más altos y con pendientes muy escarpadas; la otra se dirige hacia uno de los sectores del PNN El Cocuy. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000

habitantes (Yopal), entre 8 y 9 horas. En este rango están las mayores extensiones de bosque andino en clima frío y muy frío.

Los sectores que se ubican en este rango se abastecen de agua principalmente de nacederos y caños. Este rango se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante, una agricultura de subsistencia o pancoger, y extensiones de bosque andino. Registra pendientes muy escarpadas, con suelos malos a muy malos, susceptibles a erosión y propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %. En este sector, se localiza la cuenca que surte de agua a la cabecera municipal de La Salina y que, por norma, es zona de protección y que debe ser comprada y conservada, según el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Descripción del rango 2: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El segundo rango, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 9,14 % (1.081,83 ha) del área municipal. Se ubica en el sector norcentral del municipio y abarca, de manera parcial, las veredas Chinivaque, Los Colorados y Río Negro.

Las tierras de este rango están conectadas por dos corredores viales en afirmado: el primero, que comunica el centro del municipio con el sector bajo de la vereda Río Negro, y el segundo, que se desprende del anterior y comunica el sector de la vereda Chinivaque que colinda con el PNN Sierra Nevada El Cocuy, de donde se desprenden caminos que comunican las zonas más alejadas, más pendientes y donde va la frontera agropecuaria de este sector, que tiene uso agrícola con café de sombrero y pancoger (banano, caña, maíz, malanga y yuca), así como una ganadería de cría y ceba. Solo tiene servicio de energía; se proveen de agua de nacederos y caños. Está en paisaje de montaña y valle del río Negro, pendientes escarpadas y los predios tienen una informalidad aproximada del 72 %.

Este rango tiene suelos en relieves escarpados y con malas propiedades físicas y químicas, donde muchos de ellos tienen procesos de erosión moderados a fuertes y, en general, registran aluminio intercambiable. Se estiman unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 6 y 8 horas.

Descripción del rango 3: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 48,99 % (5.801,42 ha) del área municipal. Es el más extenso de La Salina, y se localiza de forma concéntrica al área urbana de occidente a oriente, y abarca de manera parcial las veredas Rodrigoque, El Centro, Chinivaque, Los Colorados, Río Negro, Los Curos, los Papayos y Arenal.

Se encuentra en paisaje de montaña con pendientes inclinadas a escarpadas y parte del valle del río Casanare. Su conectividad es por tramos de las diferentes vías que se comunican o salen del área urbana hacia todos los sectores del municipio, incluyendo la vía departamental y nacional Ruta Los Libertadores. Tiene un uso agrícola con café tradicional y tecnificado, banano, caña, aguacate y frutales, y una ganadería de cría, levante, ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y procesamiento de quesos en la vereda El Arenal; además, en veredas como Río Negro se presentan actividades piscícolas con la trucha arcoíris. Presenta una informalidad variable y aproximada de entre el 60 % y el 80 %; unos suelos, por lo general, de calidad mala a muy mala, afectados todos por la presencia de aluminio intercambiable, aunque hay un sector con los mejores suelos del municipio que están entre las veredas Chinivaque y Los Colorados. Los desplazamientos a cabecera municipal de más de 25.000 habitantes (Yopal) están entre 4 y 6 horas.

Descripción del rango 4: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 5,03 % (595,52 ha) del área municipal. Se presenta en el sector suroccidental del municipio, sobre una pequeña parte del paisaje de valle del río Casanare, que colinda con la vía nacional Ruta Los Libertadores, y abarca parcialmente las veredas Rodrigoque, El Centro y Los Papayos.

Comprende una parte del valle del río Casanare, con pendientes menos escarpadas, que se comunica por dos vías en afirmado: una, que se desprende por el costado noroccidental del área urbana, y la otra, de la vía departamental que comunica a La Salina con vía nacional y el resto del departamento. Presenta una informalidad aproximada del 85 %; cuenta con unos suelos de mala calidad por sus propiedades físicas y químicas, de pendientes escarpadas, con presencia de aluminio intercambiable. Se identifica un uso de agricultura comercial con café y pancoger, una ganadería extensiva de cría y levante, y una actividad piscícola tecnificada que aprovecha las buenas condiciones de las aguas que nacen en las partes más altas del paisaje de montaña del sector suroccidental del municipio. Registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 y 4 horas.

Descripción del rango 5: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,25 % (503,28 ha) del área municipal. Se localiza en el anillo más concéntrico y cercano al área urbana de La Salina; abarca parcialmente las veredas de El Centro, Chinivaque, Los Curos y Los Papayos, donde hay un sector de suelos de mediana

calidad de pendientes variables (12 %-75 %), conectados a los mercados por vía departamental en afirmado y varios tramos con variable pendiente que se desprenden para comunicar las diferentes veredas del municipio

Este rango es el más integrado a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios, con una informalidad aproximada del 70 %, contiguo al corredor urbano y con usos de agricultura tradicional y tecnificada de café, aguacate y cítricos, y ganadería semiintensiva de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche que se procesa en el perímetro urbano. Esto se complementa con el hecho de registrar entre 2 y 3 horas de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal).

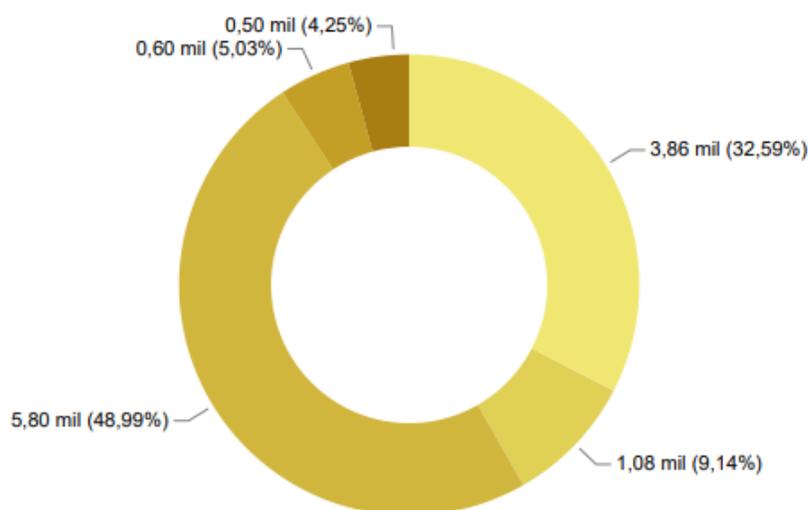


Figura 261.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en La Salina

Fuente: UPRA (2022).

Leyenda de Rango de Precios

- 2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3
- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15

4.1.18 Mercado de tierras en Sácama

El municipio de Sácama está conformado por 8 veredas y una parte del resguardo indígena Barronegro que tiene territorio en los municipios de Támara y Hato Corozal. En general, dispone de recursos hídricos, por las cuencas de los ríos Casanare, quebradas (Negra, La Casirva, La Colorada, entre otras) y nacederos en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En las zonas suroccidental y suroriental, como las más distantes del área urbana del municipio (sectores de las

veredas Quebrada Negra, Sinaí) presenta aislamiento porque su conectividad son caminos que se derivan de vías como la de la vereda Sinaí que, por derrumbes o no tener puentes sobre cuerpos de agua, en estos momentos, no tiene conectividad, la cual depende del estado o mantenimiento de las vías y de la época climática que prevalezca en el momento. Estos sectores tienen limitaciones en servicios públicos, a algunos de los cuales se accede de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de nacederos.

El municipio muestra claramente dos áreas geográficas productivas bien definidas. La primera, sobre el corredor de la vía nacional que tiene dos tramos pavimentados y que conecta a Sácama con el resto del departamento y con los departamentos de Arauca y Boyacá y los sectores conectados por vía departamental y carretables que se derivan de la vía nacional y que conectan sectores como Quebrada Negra y la vereda Sinaí, donde se desarrollan actividades agrícolas tecnificadas, tradicionales, comerciales y de subsistencia, dedicadas principalmente al cultivo del café y la ganadería de doble propósito. En la segunda se identifican la ganadería de cría, levante, ceba y doble propósito, agricultura de pancoger y algo de café, localizadas en las zonas suroccidental y suroriental del municipio, donde esta última es para la producción de leche para el procesamiento de quesos en empresa localizada en el perímetro urbano de Sácama. Dentro de estas zonas, las áreas de mayor capacidad de producción comercial están sobre los corredores viales, por presentar mejores suelos y menos pendientes, mayor conectividad y mayor desarrollo agrícola con el cultivo insignia: café, complementado con cultivos como caña, aguacate, banano y cítricos, y la ganadería de doble propósito.

El café, como el cultivo comercial y tecnificado del municipio, es una actividad económica reciente, por las bondades del sistema agroforestal utilizado para este tipo de cultivos, que genera buena producción en las condiciones climáticas y conserva las tierras normalmente en pendientes escarpadas. Se siembra a lo largo y ancho, bajo dos sistemas productivos agroforestales: el primero y de mayor densidad, en clima templado, donde hay mayores niveles de radiación solar (más cálido); y el segundo, con menos densidad de sombra con especies como Castillo y Cenicafe 1, que son resistentes a la roya. Por las condiciones climáticas (monomodal) de municipios como Sácama, la cosecha de café es una y en el segundo semestre, cuando en el resto del país no hay cosecha. La comercialización de este producto se realiza en su mayoría con la Cooperativa de Caficultores de Támara que coloca puesto de compra en Sácama. Otra parte de la cosecha de este producto es procesada por tostadora de asociación de cafeteros para consumo local y regional en Yopal. Asociado al café, se siembra banano y plátano, que se comercializan a nivel local y regional.

En Sácama, además de café también se cultiva maíz, yuca caña, aguacate, frutales (cítricos, guanábana) y alternativos como sábila, algunos de los cuales son para el consumo local o son comercializados en mercados regionales o nacionales, además de la piscicultura con la trucha arcoíris, que se lleva a los mercados regionales en Yopal y al departamento de Boyacá o nacionales en Bogotá. La ganadería, como actividad productiva del municipio, es de cría, levante, ceiba y doble propósito: la primera es la actividad principal de las zonas más apartadas; la ceiba, de las zonas más cercana a las vías, y la de doble propósito, cercana al área urbana donde existe una procesadora y la producción principalmente de quesos. La comercialización del ganado se da en finca para el caso de las veredas más incomunicadas; se pesa y vende o se completan cupos de transporte, y se lleva a Sogamoso y Bogotá.

En veredas lejanas sobre el paisaje de montaña, con mayores pendientes y clima templado a frío, existe la producción de café en los sistemas tradicional y renovados, los cuales tienen todo el proceso de despulpado, secado y clasificación en finca. Después se comercializa con la Cooperativa o con intermediarios que lo venden o procesan para el consumo local o regional. En las zonas más incomunicadas, mayores pendientes y de clima frío y muy frío, existe una ganadería tradicional y extensiva, y se conservan grandes extensiones de bosques y los nacimientos de innumerables cuerpos de agua que irrigan y proveen a la población abajo de sus nacimientos.

En cuanto a la tenencia de la tierra, por lo general es informal en aproximadamente un 70 %, según información suministrada por la Coordinación Agropecuaria de la Alcaldía de Sácama, con sana posesión y documentos de compraventa y formal en un 20 % en procesos de sucesiones, escrituras y títulos de adjudicación. La mayor informalidad presente, como en el resto de municipios del departamento, se genera por distancias e incomunicación y la lenta acción institucional de la Agencia Nacional de Tierras, la cual titula sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) definida para las zonas de montaña como Sácama en el rango de 45 a 61 ha.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años; esta es una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las zonas más alejadas e incomunicadas, localizadas en la parte centro-sur del municipio, son de las que menores precios tienen en el municipio, porque no están comunicadas en todo tiempo, lo cual depende del estado y mantenimiento de las vías y la existencia de caminos que las conectan en invierno; por tal circunstancia, no tienen facilidad para acceder a mercados, presentan de mala a muy mala calidad de los suelos y tienen informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

En cuanto a debilidades, fortalezas, oportunidades y amenazas de las tierras de este municipio, están, para las primeras, las distancias de ciertos sectores, la no existencia o estado de las vías y caminos, que dificultan el acceso a los mercados de los sectores suroccidental y centro-sur; un sistema vial terciario con escasez de obras de arte y puentes; la informalidad de la tenencia en la mayoría del territorio, y la mala a muy mala calidad de los suelos, principalmente para las tierras más alejadas y de pendientes escarpadas. Como fortalezas, se tienen las condiciones agroclimáticas; un sistema productivo agroforestal con café tradicional y tecnificado que ha demostrado ser sostenible; tierras en diferentes pisos térmicos; disponibilidad de agua y el procesamiento de la leche para la producción de quesos. Como oportunidades, se resalta la orden judicial para la pavimentación de la vía nacional Ruta Los Libertadores. Como amenazas están las sequías extremas generadas por el cambio climático, la ampliación de la frontera ganadera a expensas de ecosistemas estratégicos de bosques andinos prestadores de servicios ambientales y que deben conservarse para proteger el agua y la biodiversidad.

En el municipio se identifican seis rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte centro-sur, donde están los paisajes con pendientes muy escarpadas, suelos poco profundos y evolucionados; estos sectores tienen menor integración al comunicarse por caminos que se derivan de la vía nacional o vía veredal; además, se evidencia un uso de ganadería extensiva de cría y levante y cultivos de pancoger. En este menor rango existen extensiones de bosque andino que conservan el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales que estos prestan.

Los rangos de precio más altos (mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea) se encuentran sobre el antiguo corredor vial nacional de suelos planos, donde se localiza el perímetro urbano del municipio y se conecta con la vía nacional Ruta Los Libertadores. Los demás rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos y su valor depende de la existencia de comunicación; estado de las vías; cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales; el uso del suelo; la calidad de las tierras, y la informalidad de su tenencia.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como los presidentes de las Juntas de Acción Comunal (JAC), los profesionales y técnicos de la Coordinación Agropecuaria de la Alcaldía de Sácama y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural del municipio, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Descripción del rango 1: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 15,11 % (3.667,93 ha) del área municipal. Se ubica en tres sectores: el primero y más distante, en el extremo occidental del municipio y límites con el departamento de Boyacá, que abarca parcialmente las veredas Las Mesas y Santo Domingo (Municipio de Sácama, 2010); el segundo, en la parte centro-occidental, que abarca parcialmente las veredas Agua Blanca y Las Delicias; y la tercera, en la parte noroccidental y en las montañas con alta pendiente, que cubre veredas como Agua Blanca, La Florida y Aguajal, predominantemente.

Este rango se caracteriza por ser uno de los menos comunicados por no existir vía o porque la que existe está en muy malas condiciones; no tiene puentes y obras que la vuelvan transitable en todo tiempo. El acceso desde la cabecera municipal a dos sectores de este rango se da por vías en mal estado, que comunican el noroccidente del municipio hasta la vereda Agua Blanca. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 7 y 10 horas, así como entre 2 y 3 horas del área urbana de Sácama. En este rango están las mayores extensiones de bosque andino en clima frío y muy frío.

Los sectores que se ubican en este rango se abastecen de agua principalmente de nacederos, caños y del río Pauto. Se caracterizan presentar usos de ganadería de cría y levante, una agricultura de subsistencia o de pancoger y grandes extensiones de bosque andino. Registra pendientes escarpadas, con suelos malos a muy malos, susceptibles a erosión y propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %.

Descripción del rango 2: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 23,48 % (5.698,41 ha) del área municipal. Se ubica en el centro-sur de Sácama, donde se encuentra el límite de la frontera agropecuaria del municipio y abarca parcialmente las veredas Sinaí, Quebrada Negra, Sabanalarga y Monte Olivo.

Este rango se caracteriza por ser uno de los menos comunicados por existir solo caminos que se desprenden principalmente de dos vías: una, la nacional Ruta Los Libertadores, y la otra, la que va hacia el centro de la vereda Sinaí que, a veces, permanece incomunicada por derrumbes y los cuerpos de agua que no tienen puentes y obras, y que van hacia los sectores más altos y con pendientes muy escarpadas. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 6 y 8 horas, así como entre 1 a máximo 2 horas del área urbana de Sácama. En este rango están las mayores extensiones de bosque andino en clima frío y muy frío.

Los sectores que se ubican en este rango se abastecen de agua principalmente de nacederos y caños. Este rango se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante, una agricultura de subsistencia o pancoger, y extensiones de bosque andino. Registra pendientes muy escarpadas, con suelos malos a muy malos, susceptibles a erosión y propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %.

Descripción del rango 3: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 15,70 % (3.810,18 ha) del área municipal. Se ubica en dos sectores del municipio: el primero, en el centro-norte y abarca de manera parcial las veredas Sabanalarga y Monte Olivo; el segundo, en el noroccidente y abarca parcialmente las veredas Quebrada Negra y Guivarin.

El primer sector está localizado en el paisaje de montaña con relieve escarpado, mala calidad de los suelos; se comunica por caminos que se derivan de vía nacional y tiene una informalidad variable de 65 % a 75 %. Este sector tiene suelos con malas propiedades físicas y químicas, donde muchos de ellos exhiben procesos de erosión activa; todos registran aluminio intercambiable y, por tanto, un uso de agricultura comercial con café y pancoger y una ganadería de cría, ceba y doble propósito, donde los tiempos de desplazamiento de cabecera municipal con más de 25.000 habitantes (Yopal), se encuentran entre 4 y 6 horas.

El segundo sector está en paisaje de montaña con pendientes inclinadas a escarpadas; su conectividad es por tramos del antiguo y actual trazado de la vía nacional Ruta Los Libertadores y caminos que se desprenden de estas vías que están en afirmado. Se identifica un uso agrícola de pancoger y ganadería de cría, levante, ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y procesamiento de quesos en el área urbana de Sácama. Presenta una informalidad variable aproximada del 67 % y unos suelos, por lo general, de mala a muy mala calidad, afectados todos por la presencia de aluminio intercambiable y susceptibles a procesos de erosión. Los desplazamientos de este sector a la cabecera municipal de más de 25.000 habitantes (Yopal) se encuentran entre 1 a 3 horas, y de menos de 1 hora y hasta máximo 2, del perímetro urbano de Sácama.

Descripción del rango 4: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 36,74 % (8.916,84 ha) del área municipal. Se presenta en dos sectores del municipio: el primero, sobre el tramo de la vía nacional Sácama-La Salina y abarca parcialmente las veredas Guivarin y Quebrada Negra; el segundo y más extenso, en el

sector contiguo al tramo de la vía nacional Ruta Los Libertadores, que abarca parcialmente las veredas Quebrada Negra, Monte Olivo, Macueque, Sabanalarga, Sinaí, La Colorada, La Casirva y el resguardo Barronegro.

El primer sector comprende las tierras del paisaje de montaña sobre tramo de la vía nacional Sácama-La Salina y caminos que se derivan de este tramo de vía, y presenta una informalidad aproximada del 75 %. Registra suelos de mala calidad por sus propiedades físicas y químicas, donde tienen pendientes escarpadas con presencia de aluminio intercambiable y, por tanto, un uso de agricultura comercial con café y pancoger, y una ganadería extensiva de levante, ceba y doble propósito, además de unos tiempos de desplazamiento de cabecera municipal con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 y 4 horas.

El segundo sector comprende parte de los valles de las quebradas (Negra, Sácama, La Colorada, La Casirva) que descienden de la montaña hacia el valle del río Casanare, con pendientes inclinadas por tramos de vía que comunican las diferentes veredas de este sector y que se desprenden por el costado sur de la vía nacional Ruta Los Libertadores. Presenta una informalidad variable, según la vereda; tiene unos suelos de mediana calidad por sus propiedades físicas y químicas, con presencia de aluminio intercambiable y, por tanto, un uso de agricultura comercial con café, caña, aguacate, cítricos y pancoger, una ganadería extensiva de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y procesamiento de quesos, y una actividad piscícola tecnificada que aprovecha las buenas condiciones de las agua que nacen en las partes más altas del paisaje de montaña del municipio. Registra unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 1 y 3 horas, y de 1 a máximo 2 horas del área urbana de Sácama.

Descripción del rango 5: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 5,12 % (1.241,59 ha) del área municipal. Se localiza en el mayor tramo de la vía nacional Ruta Los Libertadores; abarca parcialmente las veredas Macueque, Sabanalarga, La Colorada y La Casirva, donde hay están los mejores suelos de Sácama en pendientes planas a inclinadas (0 %-12 %), conectados a los mercados por los dos costados, a mercados regionales en Boyacá, Arauca y Casanare.

Este rango es el más integrado a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios, con una informalidad variable, con usos de agricultura tradicional y tecnificada de café, aguacate, cítricos y ganadería semiintensiva de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche que se procesa en el perímetro urbano. Esto se complementa con el hecho de estar entre 2 y 3 horas de desplazamiento a la cabecera

urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal) y de menos de 1 hora del perímetro urbano de Sácama, lo cual genera que este rango tenga uno de los precios mayores del mercado de tierras en el municipio.

Descripción del rango 6: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El sexto rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 3,86 % (935,74 ha) del área municipal. Se localiza en el valle de la quebrada Negra donde se asienta el perímetro urbano de Sácama, con pendientes inclinadas y unos suelos de mediana calidad, y abarca parcialmente las veredas Quebrada Negra, Macueque y Monte Olivo.

Este sector, en el paisaje de valle, tiene uso tecnificado y tradicional de agricultura comercial con café, banano, frutales, maíz, plátano, yuca, donde el primero se comercializa en puesto de compra de la Cooperativa de Támara, tiene una tostadora que lo entrega como producto de consumo final a nivel local y regional, lo que afecta positivamente el entorno para la siembra y producción de este cultivo. Así mismo, este sector presenta agricultura de pancoger (maíz, plátano, yuca, malanga) y una ganadería de ceiba y doble propósito, esta última para la producción de leche que se procesa en el área urbana de Sácama. En cuanto a las condiciones físicas y químicas de los suelos, son de calidad media, donde la característica común son pendientes inclinadas, la presencia de aluminio intercambiable, drenaje y profundidad buenas. La zona de este rango presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 3 horas, y de menos de 1 hora del área urbana de Sácama.

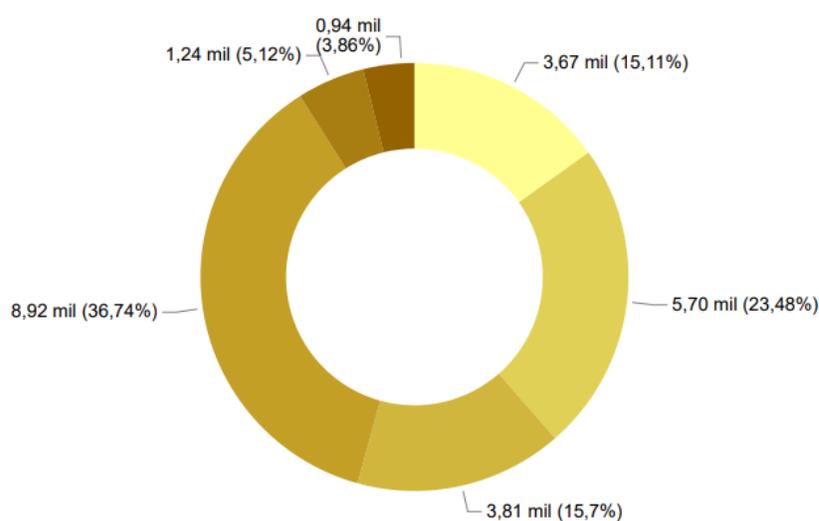


Figura 263.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Sácama

Fuente: UPRA (2022).

- 2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2
- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15
- 3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20

4.1.19 Mercado de tierras en Támara

El municipio de Támara está conformado por 2 corregimientos y 48 veredas. En general, dispone de recursos hídricos, por las cuencas de los ríos Pauto, Ariporo, nacederos, caños y quebradas en la mayoría de veredas o donde no existen acueductos veredales. En las zonas noroccidental y suroccidental, como las más distantes del área urbana de Támara (sectores de las veredas Aguajal, La Florida, Agua Blanca, Las Mesas, Santo Domingo, Lagunas, Villa del Rosario, Guayabal), presenta aislamiento porque no existen conectividad de las vías o según su estado de mantenimiento, que han sido abiertas o construidas sin obras y que en el momento de lluvias se vuelven intransitables por el material de base (arcillas) y la no consolidación del afirmado. Estos sectores tienen limitaciones en servicios públicos, algunos de los cuales se acceden de forma individual, como la energía fotovoltaica y el agua de nacederos.

El municipio muestra claramente tres áreas geográficas productivas bien definidas: las dos primeras, en anillos de veredas concéntricas y alrededor del área urbana, donde se desarrollan actividades agrícolas tecnificadas, tradicionales, comerciales y de subsistencia, dedicadas principalmente al cultivo del café y la ganadería de doble propósito; y la tercera, a la ganadería de ceba y doble propósito localizada en las zonas nororiental y suroriental del municipio, donde esta última es para la producción de leche y el procesamiento de quesos en empresas ubicadas en la vereda y centro poblado de Teislandia. Dentro de estas zonas, las de mayor capacidad de producción comercial están en los anillos veredales del área urbana, por presentar mejores suelos, mayor conectividad y mayor desarrollo agrícola con el cultivo insignia: café, además de cacao, aguacate, banano, frutales y la ganadería de doble propósito.

En la otra zona alejada del casco urbano, prima la agricultura de pancoger y la ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y queso como su principal derivado procesado en empresa localizada en la vereda y casco urbano Teislandia, la cual se conecta por las vías departamentales, donde una es pavimentada (Támara-Yopal) y la otra en afirmado y buen estado, que se deriva de las vías nacionales Marginal de la Selva y Ruta Los Libertadores. En esta zona se observa un desarrollo agropecuario importante, por su mediana calidad de los suelos y una agricultura comercial y de pancoger con cultivos como maíz, plátano, yuca, caña, algunos frutales y el café en los sitios de clima templado.

El café, como el cultivo comercial y tecnificado del municipio, se encuentra a lo largo y ancho bajo dos sistemas productivos agroforestales: el primero y de mayor densidad, en clima templado, donde hay mayores niveles de radiación solar (más cálido); y el segundo,

con menos densidad de sombra con especies como Castillo y Cenicafé 1 que son resistentes a la roya. Por las condiciones climáticas (monomodal) de municipios como Támara, la cosecha de café es una y en el segundo semestre, cuando en el resto del país no hay cosecha. Su comercialización se efectúa, en su mayoría, con la Cooperativa de Caficultores de Támara, la cual, la entrega a Fedecafe, y una pequeña parte es procesado para el consumo local y regional en Yopal. Asociado al café, se siembra banano y plátano, que se comercializan a nivel local y regional.

En Támara, fuera del café también se cultiva maíz, yuca cacao, caña, aguacate y frutales como los cítricos, maracuyá, algunos de los cuales son para el consumo local o son comercializados en mercados regionales o nacionales como el cacao que se lleva a Arauca o Bogotá.

Algunas de las zonas cercanas a los ríos Ariporo y Pauto, y quebradas de mayor tamaño, presentan susceptibilidad a eventos de inundación dada su cercanía a estos cuerpos de agua, característico del paisaje de valle y vegas inundables. La ganadería, como actividad productiva del municipio, es de cría, levante, ceba y doble propósito, donde la primera es la actividad principal de las zonas más apartadas; la ceba, en el oriente del municipio, y la de doble propósito, cercana al área urbana, vereda Quebrada Honda y Teislandia donde



existen procesadoras y la producción principalmente de quesos. La comercialización del ganado se da en finca para el caso de las veredas más incomunicadas, y se lleva a la subasta de Yopal o se pesa y se completan los viajes que van a los mercados de Bogotá y Villavicencio.

En veredas lejanas sobre el paisaje de montaña, menores pendientes y clima templado, existe la producción de café en los sistemas tradicional y renovados, los cuales tienen todo el proceso de despulpado, secado y clasificación en finca; después es comercializada con la Cooperativa o con intermediarios que la venden o procesan para el consumo local o regional. En las zonas más incomunicadas, mayores pendientes y de clima frío y muy frío, existe una ganadería tradicional y extensiva, y se conservan grandes extensiones de bosques y los nacimientos de innumerables cuerpos de agua que irrigan y dan agua a la población abajo de sus nacimientos.

En cuanto a la tenencia de la tierra, por lo general es informal en aproximadamente un 80 %, según datos suministrados por la Secretaría de Planeación, Desarrollo Económico, Ambiental y Control Interno, con documentos de compraventa y formal en un 20 % en procesos de sucesiones, escrituras y títulos de adjudicación. La mayor informalidad presente, como en el resto de municipios del departamento, se genera por distancias e incomunicación y la lenta acción institucional de la Agencia Nacional de Tierras, la cual titula sobre extensiones de una UAF (unidad agrícola familiar) definida para la zona de montaña y piedemonte en el rango de 45 y 61 ha.

En lo que respecta al orden público, se presume como normal y estable en los últimos años; esta es una de las variables que en tiempos pasados influía en el menor precio de la tierra en el municipio. Las zonas más alejadas e incomunicadas, localizadas en la parte noroccidental y suroccidental de Támara, son de las que menores precios tienen en el municipio, porque no están comunicadas en todo tiempo y esto depende del estado y mantenimiento de las vías que las conectan en invierno; por tal circunstancia, no tienen facilidad para acceder a mercados, se ven afectadas por eventos de inundaciones. Sus suelos presentan de media a muy mala calidad, y hay informalidad en la tenencia, todo lo cual afecta negativamente los precios en el mercado de tierras.

En cuanto a debilidades, fortalezas, oportunidades y amenazas de las tierras de este municipio, están las distancias, la no existencia de vías y dificultades de acceso a los mercados de los sectores noroccidental y suroccidental, un sistema vial con escasez de obras, la informalidad de la tenencia de parte de su territorio, la baja calidad química de los suelos y la escasez de agua en verano de los sectores centro-occidental y oriental del municipio, para las primeras. Como fortalezas, se tiene un sistema productivo

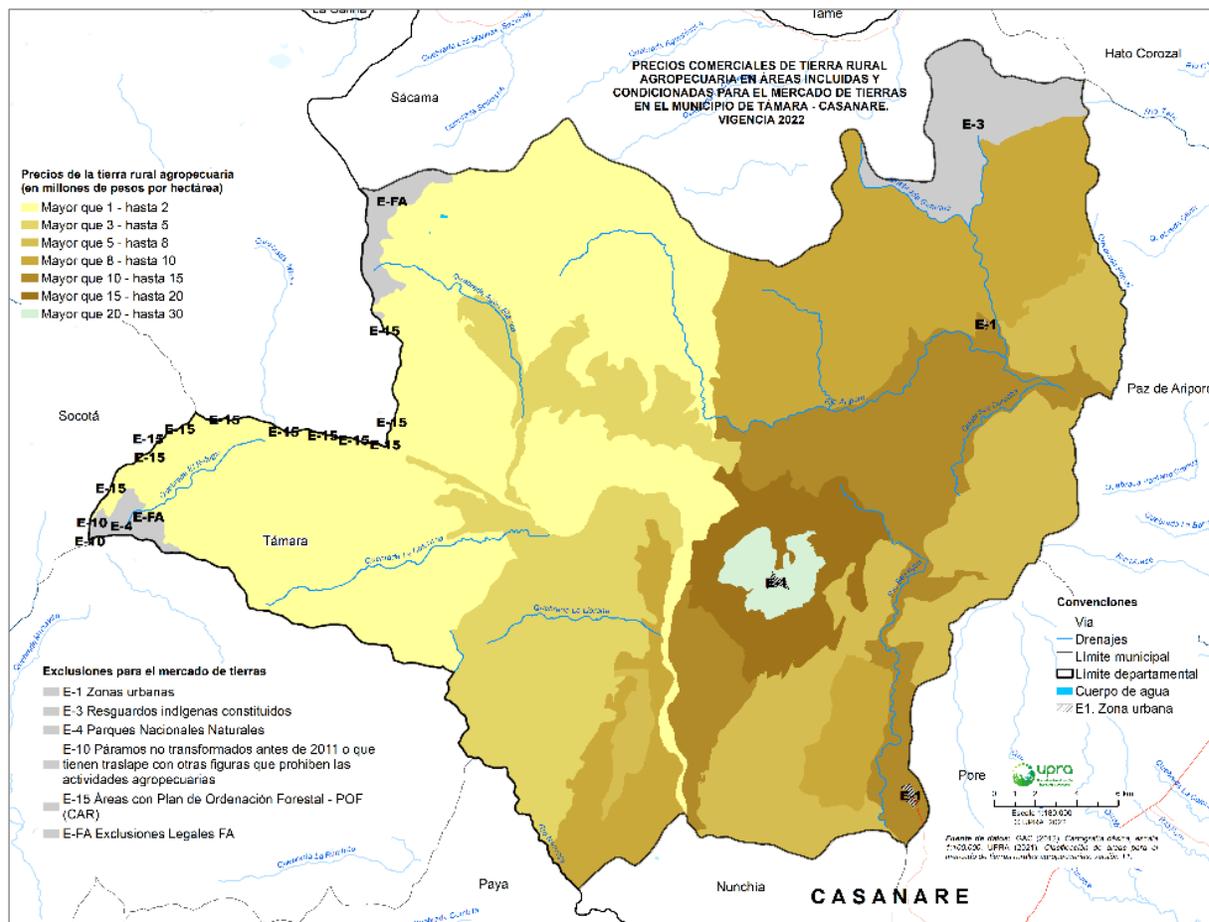
agroforestal con café tradicional y tecnificado, que ha demostrado ser sostenible, tierras de mediana calidad física y química en diferentes pisos térmicos. Como oportunidades, está la presencia del sector agroindustrial (tostadora y molino de café de la Cooperativa, procesadoras de leche para la producción de quesos). Como amenazas, están las inundaciones y sequías extremas generadas por el cambio climático, la ampliación de la frontera ganadera a expensas de ecosistemas estratégicos en bosques andinos prestadores de servicios ambientales y que deben conservarse para proteger el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales prestados.

En el municipio se encuentran siete rangos de precios de la tierra rural; el menor de estos se localiza en la parte suroccidental y noroccidental, donde en la primera zona presenta menor integración, por tener como única comunicación con el área urbana y resto del departamento un puente peatonal sobre el río Pauto, y, en la segunda, no tener vías o si las hay están en muy mal estado y no tienen puentes y obras que las vuelve intransitables en la época de invierno y durante ocho meses del año. Además, estos sectores están en paisaje de montaña de pendientes muy quebradas, presentan suelos, en su mayoría, de mala y muy mala calidad, y un uso de ganadería extensiva de cría y levante y cultivos de pancoger y comerciales como el café que, por ser sembrado en sistema multiestrata o de sombrío, permite sacar provecho a este tipo de tierras que por lo general son de altas pendientes. En este menor rango existen grandes extensiones de bosque andino que conservan el agua, la biodiversidad y los servicios ambientales que estos prestan.

Los rangos de precios más altos (mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea) se encuentran en el sector conocido como Cordón Metropolitano, donde se localiza el perímetro urbano del municipio y principal corredor vial, cual es la vía departamental Támara-Marginal de la Selva-Yopal. Los demás rangos de valor intermedio están entre estos dos extremos, y su valor depende de la existencia de comunicación; estado de las vías; cercanía a los mercados locales, regionales y nacionales; al uso del suelo; a la calidad de las tierras, y a la informalidad de su tenencia.

El análisis de la información producto de las entrevistas a los actores estratégicos como los presidentes de las Juntas de Acción Comunal (JAC), los profesionales y técnicos de la Secretaría de Planeación, Desarrollo Económico, Ambiental y Control Interno, y las variables que determinan el precio de la tierra en el área rural de Támara, permitieron la caracterización de las dinámicas del mercado de tierras en este sector.

Figura 264. Precios comerciales de tierra rural agropecuaria en áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Támara



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 23. Rangos de precios de la tierra de Támara

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Mayor que 1 - hasta 2	35.411,80	34,01
Rango 2	Mayor que 3 - hasta 5	14.684,19	14,10
Rango 3	Mayor que 5 - hasta 8	14.778,38	14,19
Rango 4	Mayor que 8 - hasta 10	20.525,75	19,71
Rango 5	Mayor que 10 - hasta 15	12.618,67	12,12
Rango 6	Mayor que 15 - hasta 20	4.752,67	4,56
Rango 7	Mayor que 20 - hasta 30	1.341,09	1,29
Total		104.112,55	100,00

Fuente: UPRA (2022).

Descripción del rango 1: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El primer rango de precios, mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 34,01 % (35.411,80 ha) del área municipal. Se ubica en tres sectores del municipio: el primero y más distante, en el extremo occidental y en límites con el departamento de Boyacá, que abarca parcialmente las veredas Las Mesas y Santo Domingo (Municipio de Támara, 2011); el segundo en la parte centro-occidental, que abarca parcialmente las veredas Agua Blanca y Las Delicias; y la tercera, en la parte noroccidental y en las montañas con alta pendiente, que abarca de manera parcial veredas como Agua Blanca, La Florida y Aguajal, predominantemente.

Este rango se caracteriza por ser uno de los menos comunicados por no existir vía o porque la que existe tiene muy malas condiciones, no tiene puentes y obras que la vuelven no transitable en todo tiempo. El acceso desde la cabecera municipal a dos sectores de este rango se da por vías en mal estado que comunican el noroccidente del municipio hasta la vereda Agua Blanca. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 7 y 10 horas, así como entre 2 y 3 horas del área urbana de Támara. En este rango están las mayores extensiones de bosque andino en clima frío y muy frío.

Los sectores que se ubican en este rango se abastecen de agua principalmente de nacederos, caños y del río Pauto. Se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante, una agricultura de subsistencia o de pancoger y grandes extensiones de bosque andino. Registra pendientes escarpadas, con suelos malos a muy malos, susceptibles a erosión y propiedades químicas adversas como la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %.

Descripción del rango 2: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 14,10 % (14.684,19 ha) del área municipal. Se ubica en dos sectores del municipio: el primero, en el noroccidente y abarca de manera parcial las veredas La Florida, Agua Blanca, Las Delicias, Alto Grande, Los Ariporitos y Piedra Ancha; el segundo, en el suroccidente y abarca de manera parcial las veredas Las Mesas, Santo Domingo, Villa del Rosario, Lagunas, Ecce Homo, Tabloncito, El Altón, Brisas del Pauto y Guayabal.

El primer sector está sobre el corredor vial que comunica estas veredas que presenta un estado pésimo, donde no hay puentes y obras, y se desprenden tramos de vía y caminos que comunican las zonas más alejadas y hasta donde va la frontera agropecuaria de este sector; tiene uso agrícola con café de sombrío y pancoger (banano, caña, maíz y yuca), así como una ganadería de cría y ceba. No cuenta con servicios de energía, gas y acueducto;

se proveen de agua de nacederos y caños. Está en paisaje de montaña y valle de las quebradas como La Aguablanca, pendientes inclinadas a escarpadas y los predios tienen una informalidad del 93 %. En la vereda Los Ariporitos, se localiza la cuenca de la quebrada Los Ariporitos que surte de agua a la cabecera municipal de Támara y que, por norma, es zona de protección y que debe ser comprada y conservada por el municipio, según el artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

El segundo sector de este rango está relativamente desconectado de la cabecera municipal, por estar en zona donde la única comunicación es por puente peatonal sobre el río Pauto, de donde se desprenden dos tramos de vías en material suelto y sin obras que conectan el centro poblado de Ecce Homo y la vereda Brisas del Pauto. Este rango está en paisaje de montaña de relieve escarpado; la calidad de sus suelos, la poca conectividad y el estado legal de la tenencia afectan su valor. El uso es de ganadería extensiva y agricultura de pancoger y comercial, donde esta última tiene que ver con el café, el cual se cultiva bajo sistema de sombrero y su comercialización se realiza con la Cooperativa de Támara o con intermediarios que lo acopian, venden o procesan para el consumo local y regional. Este rango tiene suelos en relieves escarpados y con malas propiedades físicas y químicas, donde muchos de ellos tienen procesos de erosión moderados a fuertes y, en general, tienen presencia de aluminio intercambiable. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 6 y 8 horas.

Descripción del rango 3: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 14,19 % (14.778,38 ha) del área municipal. Se ubica en cuatro sectores de Támara: el primero, en el suroccidente y abarca de manera parcial las veredas Garzas y Ecce Homo; el segundo, en el suroriente y abarca parcialmente las veredas San Pedro, Cruz Verde, La Primavera, Guacamayas, Las Isabeles y La Guchuva; el tercero, en el centro-oriente, sobre las estribaciones del cerro Zamaricote y abarca parcialmente las veredas de El Tablón de Támara, La Isabeles, Quebrada Honda, El Bujío y Llano de Pérez; el cuarto y último, en el nororiente y abarca parcialmente las veredas de Teislandia y Campo Hermoso.

El primer sector está localizado en el paisaje de montaña con relieve escarpado, mala calidad de los suelos en la mayoría de ellos; se comunica por caminos que se derivan de tramo de vía que conecta el puente peatonal sobre el río Pauto y el caserío de Ecce Homo y tiene una informalidad del 93 %. Este sector tiene suelos con malas propiedades físicas y químicas, donde muchos de ellos muestran procesos de erosión activa; todos tienen presencia de aluminio intercambiable, y por tanto, un uso de agricultura comercial con café

y pancoger, y una ganadería extensiva de cría y levante. Los tiempos de desplazamiento de cabecera municipal con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 4 horas, y del área urbana de Támara, de 2 horas.

El segundo sector está en paisaje de montaña con pendientes planas a escarpadas y valles de los cuerpos de agua que lo cruzan o rodean, y propician eventos de inundación sectorizados; su conectividad es por vías en afirmado o material suelto que se derivan de vía pavimentada departamental Támara-Yopal y que, por no tener puentes y obras, no se comunican en todo tiempo. Tiene un uso agrícola con café, banano y ganadería de cría, levante, ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche y procesamiento de quesos en la vereda Quebrada Honda. Presenta una informalidad variable entre el 23 % y el 83 % y unos suelos de mediana a mala calidad, afectados todos por la presencia de aluminio intercambiable.

Los otros dos sectores con características similares están en paisaje de montaña con pendientes planas a escarpadas, estas últimas donde no hay suelo, sobre lo que se conoce como Cerro Zamaricote, donde los suelos son de mediana a muy mala calidad, con problemas de erosión sectorizada y la presencia de aluminio intercambiable, lo que permite un uso en ganadería de cría y ceba. En algunas zonas tienen problemas de escasez de agua en la época de verano que es tomada de nacederos y caños que cruzan o rodean el sector. Los predios presentan una informalidad del 75 % y muchos de ellos están en zona de conservación forestal departamental por ser estrella fluvial del departamento.

Descripción del rango 4: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 19,71 % (20.525,75 ha) del área municipal. Se presenta en tres sectores distantes y en extremos de Támara: el primero, en el extremo suroccidental que abarca parcialmente las veredas Las Garzas, Ecce Homo, Tabloncito, El Altón, Brisas del Pauto y Guayabal; el segundo, el extremo suroriental, que abarca parcialmente las veredas La Zuquía, Las Guacamayas y Las Isabeles; y el tercero, en el extremo nororiental y comprende parcialmente las veredas San Cayetano, El Ariporo, El Zulia, Cizareque, Campo Hermoso, La Guaraque, Corocito y el resguardo Barronegro.

El primer sector comprende las mejores tierras del paisaje de montaña y valle del río Pauto que se comunica por caminos que se derivan de tramos de vías que conectan el puente peatonal sobre ese río, el caserío de Ecce Homo y la vereda Brisas del Pauto, y presenta una informalidad aproximada del 93 %. Este sector tiene suelos de mediana calidad por sus propiedades físicas y químicas, donde tienen pendientes de ligeramente a muy inclinadas con presencia de aluminio intercambiable; por tanto, exhiben un uso de

agricultura comercial con café y pancoger, y una ganadería extensiva de cría y levante, y unos tiempos de desplazamiento de cabecera municipal con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 y 4 horas, y de 2 horas del área urbana de Támara.

El segundo sector tiene suelos en paisaje de montaña con pendientes de ligeramente a muy inclinadas y presencia de aluminio intercambiable; por tanto, se identifica un uso de ganadería de ceba y doble propósito, y una agricultura comercial con café y pancoger, que se conecta por vías en afirmado, sin algunos puentes y obras que se desprenden del corredor vial pavimentado Támara-Yopal y unos tiempos de desplazamiento de cabecera municipal con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 3 y 4 horas, y de máximo 1 hora del área urbana de Támara.

El tercer sector de este rango, localizado en el extremo nororiental del municipio donde se localiza en resguardo indígena de Barronegro, está en paisaje de montaña con pendientes de muy inclinadas a muy escarpadas; se comunica por vía departamental Paz de Ariporo-Sácama y tramos de vías que, al no tener puentes sobre las principales corrientes de agua, obstaculizan la comunicación, en todo tiempo, con el área urbana. Este rango tiene suelos con medianas a muy malas propiedades físicas y químicas, con buen drenaje y variable profundidad, la presencia, en la mayoría de ellos, de aluminio intercambiable y con procesos de erosión activa en las zonas más pendientes. Tiene un uso de agricultura de pancoger y comercial, con cultivos de plátano, yuca, maíz, frutales y café, con ganadería semiintensiva de ceba y de doble propósito, esta última para la producción de leche que se procesa en el centro poblado de Teislandia. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), de 3 y hasta 4 horas, y del área urbana de Támara de 1 a máximo 2 horas.

Descripción del rango 5: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 12,12 % (12.618,67 ha) del área municipal. Se localiza en dos sectores del municipio: el primero, al suroccidente del área urbana, y abarca parcialmente las veredas San Pedro, La Victoria, Santa Helena y La Fragua; el segundo, sobre el corredor vial departamental Támara-Yopal y la parte norcentral, sobre los paisajes de montaña con pendientes variables (de b a g), que abarca parcialmente las veredas Tablón de Támara, Quebrada Honda, La Palma, Piedra Ancha, Cuneque, Une, El Chaparral, Chitacote, El Bujío y Llano de Pérez.

El primer sector de este rango se localiza en el paisaje de montaña y una parte en el valle del río Pauto, con pendientes de planas a muy inclinadas, con mediana calidad de los suelos y que se comunica por vías en afirmado y material suelto que se desprende del área

urbana de Támara. Este rango tiene suelos con medianas propiedades físicas y químicas, como el buen drenaje y variable profundidad, la presencia, en la mayoría de ellos, de aluminio intercambiable. Este rango tiene un uso tecnificado de agricultura comercial con café y cacao y de pancoger con cultivos como plátano, yuca, maíz y frutales, y una ganadería semiintensiva de ceba y de doble propósito, esta última para la producción de leche y procesamiento de quesos en empresa artesanal del área urbana. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), de 2 y 3 horas, y del área urbana de Támara de hasta 1 hora.

El segundo sector y que se ubica en el corredor vial departamental y la parte centro-norte del municipio, se conecta por vías en afirmado en buen estado, pero sin puentes en algunos cruces con cuerpos de agua, donde se tiene terrenos de usos agrícolas con cultivos como café, maíz, yuca y algunos frutales, y pecuarios con una ganadería de ceba y doble propósito. Registra suelos con pendientes variables (12 %-75 %), procesos de erosión en algunos sectores y la presencia de aluminio intercambiable de más del 60 %; y presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre menos 2 y 3 horas, y del área urbana de Támara entre menos de 1 a máximo 2 horas, dependiendo del estado de las vías.

Descripción del rango 6: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

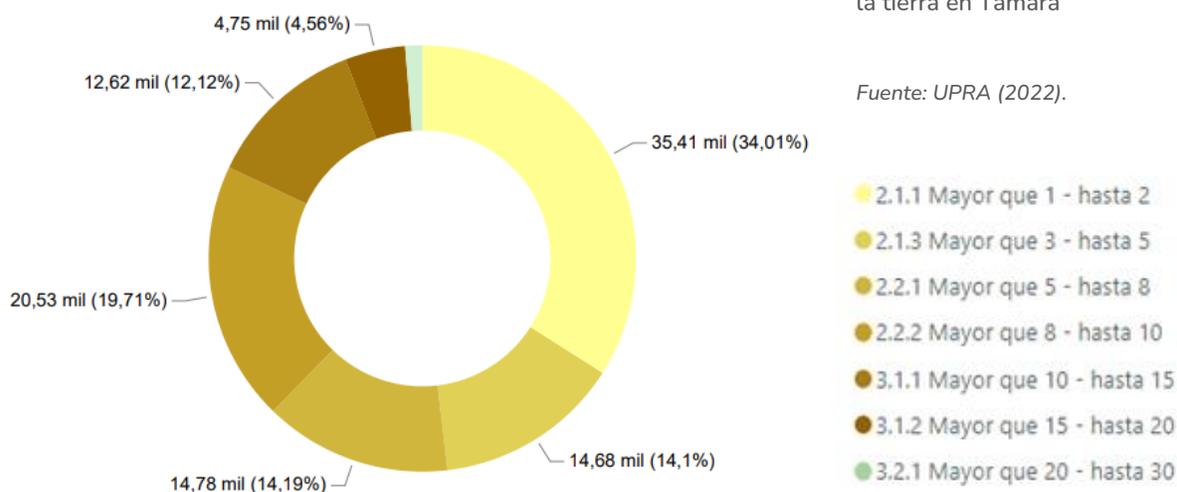
El sexto rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 4,56 % (4.752,67 ha) del área municipal. Se localiza en anillo concéntrico al área urbana de Támara, sobre el paisaje de montaña con pendientes muy inclinadas a escarpadas, y unos suelos de mediana calidad; abarca parcialmente las veredas El Ceibo, Santa Helena, La Fragua, Loma Redonda, Alto Grande, La Picacha, Piedrancha, La Palma, Guaseque, La Guchuva y Cruz Verde.

Este sector, en el paisaje de montaña, tiene uso tecnificado y tradicional de agricultura comercial con café, banano, cacao, donde el primero tiene una cooperativa y una planta tostadora y de molido para entregar productos de consumo final a nivel local, regional y nacional, lo que afecta positivamente el entorno para la siembra y producción de este cultivo. Así mismo, se identifica agricultura de pancoger (maíz, plátano, yuca, frutales) y una ganadería de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche que se procesa en el área urbana de Támara. En cuanto a las condiciones físicas y químicas de los suelos, estos son de calidad media a mala, donde la característica común son pendientes inclinadas a escarpadas, la presencia de aluminio intercambiable, drenaje y profundidad variables de acuerdo a la pendiente y evolución de los suelos. La zona de este rango presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 2 y 3 horas.

Descripción del rango 7: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,29 % (1.341,09 ha) del área municipal. Se localiza en el anillo más concéntrico y más cercano al área urbana de Támara; abarca parcialmente las veredas Cruz Verde, El Ceibo, Santa Helena, Loma Redonda, La Picacha, Guaseque y La Guchuva. Hay suelos de mediana calidad, conectados a los mercados por una vía pavimentada y varios tramos de vías en afirmado, material suelto y algunas con altas pendientes que salen del perímetro urbano hacia las diferentes veredas del municipio.

Este rango es el más integrado a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios, con relativa seguridad jurídica de su tenencia, contiguo al corredor urbano y suburbano de Támara y con usos de agricultura tradicional y tecnificada del café y ganadería semiintensiva de ceba y doble propósito, esta última para la producción de leche que se procesa en el perímetro urbano. Esto se complementa con el hecho de estar entre 2 y 3 horas de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), y de menos de 1 hora del perímetro urbano de Támara, lo cual genera que este rango tenga el mayor precio en el mercado de tierras.



4.2 Resumen departamental

Los principales renglones de la economía departamental en el Casanare son la ganadería extensiva e intensiva, la producción de palma de aceite, la explotación petrolera –no obstante la afectación producida en el ecosistema–, el arroz y la explotación forestal; en menor escala se tienen los cultivos de piña, la piscicultura, la apicultura y la agricultura de subsistencia o pancoger. Para los cultivos transitorios se requieren prácticas moderadas, con el uso de una adecuada tecnología y mano de obra calificada, ya que son tierras con riesgo de deterioro; así mismo, para los cultivos permanentes se necesita mecanización, control de plagas y malezas, aplicación de enmiendas, fertilizantes, labranza mínima y control sanitario, actividades que pueden ser posibles con una alta inversión económica. Estas inversiones las implementan las grandes empresas, unas de tipo forestal y otras agroindustrial, que hacen presencia en el departamento, las cuales tienen procesos avanzados de concentración de tierras en este departamento, en tanto que la formalización de la propiedad rural en general es escasa.

El departamento cuenta con una de las cuencas hidrográficas más ricas y abundantes del país, este hecho le confiere una ventaja significativa para el desarrollo agropecuario que, a su vez, debe ser tenido en cuenta para el impulso del turismo en la región, y que junto con la riqueza de su fauna ubica al Casanare en un lugar privilegiado en el mudo para los avistadores de aves y observadores de otras especies animales.

Desafortunadamente, la pésima infraestructura vial se convierte en una talanquera para el desarrollo departamental, de otra parte, los altos niveles de informalidad en la tenencia de la tierra se traducen en una alta inseguridad jurídica, hechos que se constituyen en serios obstáculos para el adecuado funcionamiento del mercado de tierras. Los precios de la tierra en el departamento oscilan entre los rangos de hasta 1 millón de pesos por hectárea - hasta 50 millones de pesos por hectárea, y predominan los rangos intermedios.

4.2.1 Arriendos en el Casanare

En cuanto a los arriendos en el departamento del Casanare, se identifica diversidad en la forma en la celebración estos, teniendo en cuenta que en la mayoría de los casos se trata de contratos verbales y que, en contadas ocasiones, se respaldan con un documento; no obstante, en la región se destaca el cumplimiento de estos acuerdos verbales.

En los recorridos realizados se indagó por los valores de los arriendos en los municipios del departamento y se encontraron diversas formas de contratación, dependiendo de factores como el propósito que hace referencia a la destinación de la tierra, ya sea para

ganadería, piscicultura o tipo de cultivo (arroz, caña panelera, palma de aceite, maíz, café, plátano, yuca, entre otros).

Es importante destacar que el valor de arrendamiento puede variar por las características específicas del terreno como accesibilidad, representada por el tipo y estado de la vía, topografía, pendiente y distancia a los centros de acopio.

En las zonas más apartadas de los municipios del departamento, que se caracterizan por altas pendientes y dificultad en el acceso vehicular, los valores de renta son en promedio de 1.200.000 pesos a 1.500.000 pesos por hectárea al año, principalmente para cultivos de caña panelera y maíz, en asocio con ganadería.

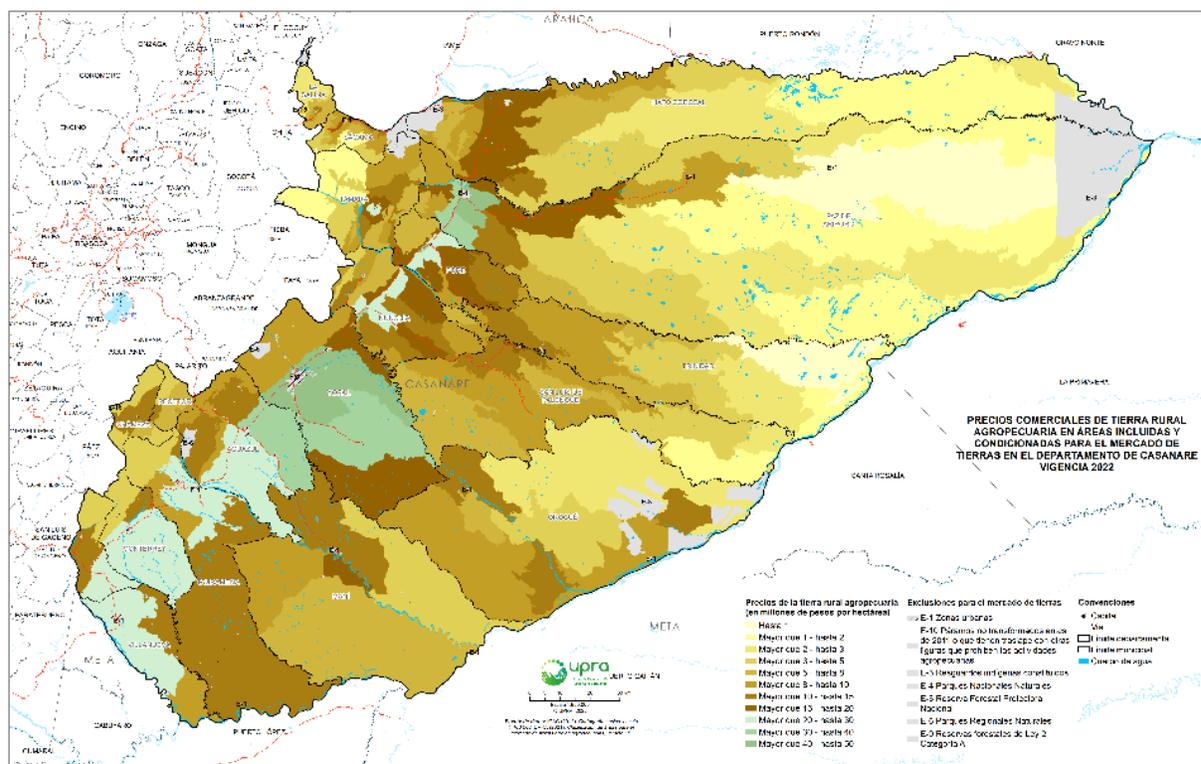
Otro periodo de arriendo es el semestral, que para cultivos fluctúa entre 500.000 y 600.000 pesos por hectárea, especialmente para cultivos de maíz y soya, que es además aplicable a cultivos en general. Esta práctica se ve en el costado occidental del departamento, de igual manera se negocia un valor de 500.000 pesos por hectárea por cosecha de arroz sin sistema de riego que puede variar entre seis y ocho meses.

El arriendo mensual para ganadería se encuentra en promedio en un valor de 40.000 pesos por cabeza de ganado, en la zona aledaña a la ciudad de Yopal.

En la zona de llanura se encontró que la forma de arriendo está dada por el número de reses y el tipo de pasto; es decir, si es de sabana o natural, o si es pasto cultivado, los promedios encontrados fueron: 50 reses, 5.000.000 de pesos al año; 30 reses, 4.000.000 de pesos al año, y 20 reses, 3.000.000 de pesos al año en potreros rotativos.



Figura 266. Precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en las áreas incluidas y condicionadas para el mercado de tierras en Casanare



Fuente: UPRA (2022).

Tabla 24. Resumen de rangos de precios a nivel departamental

Número de rango	Rango de precio (millones/ha)	Área polígonos de precios (ha)	Porcentaje (%) sobre el total del área de rango de precios
Rango 1	Hasta 1	256.967,12	6,04
Rango 2	Mayor que 1 - hasta 2	613.482,55	14,41
Rango 3	Mayor que 2 - hasta 3	574.399,46	13,50
Rango 4	Mayor que 3 - hasta 5	591.128,42	13,89
Rango 5	Mayor que 5 - hasta 8	440.661,85	10,35
Rango 6	Mayor que 8 - hasta 10	604.708,34	14,21
Rango 7	Mayor que 10 - hasta 15	516.670,80	12,14
Rango 8	Mayor que 15 - hasta 20	238.288,04	5,60
Rango 9	Mayor que 20 - hasta 30	228.301,07	5,36
Rango 10	Mayor que 30 - hasta 40	115.442,22	2,71
Rango 11	Mayor que 40 - hasta 50	76.107,32	1,79
Total		4.256.157,19	100,00

Fuente: UPRA (2022).

En aras de hacer un análisis global, se agrupan rangos de precios comerciales, teniendo en cuenta las condiciones y características más generales entre cada uno; en todo caso, es pertinente precisar que cada rango de precios en cada municipio presenta características y condiciones particulares que dan origen a su determinación. A continuación, se presenta el análisis por cada rango propuesto.

Descripción del rango 1: hasta 1 millón de pesos por hectárea

El primer rango de precios, hasta 1 millón de pesos por hectárea, corresponde al 6,04 % (256.957,12 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Trinidad y Paz de Ariporo. Se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante, y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Presenta pendientes planas, con suelos de mala a muy mala calidad, sujetos a inundación y encharcamientos y unas propiedades químicas adversas por la presencia de aluminio intercambiable en más del 60 %. Es un rango extenso que se destaca por estar en los paisajes de planicie denudativa y con influencia eólica (médanos), y valle y llanura de desborde de los ríos Casanare, Meta y Ariporo; se caracteriza por estar poco integrado social y económicamente, por tener solo vías en sabana, transitables en verano y su comunicación en todo tiempo, por el sur es por vía fluvial del río Ariporo y por el norte se conecta por vía terrestre-fluvial en dos puntos: el primero, por la cabecera municipal de Puerto Rondón y el segundo, con la cabecera municipal de Cravo Norte, que tiene vías transitables en todo tiempo que llegan al río Casanare y, a través de ferri y lanchas se conectan con esta zona del municipio de Hato Corozal. Este rango tiene unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 5 y 11 horas.

Descripción del rango 2: mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea

El segundo rango de precios, mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea, corresponde al 14,41 % (613.482,55 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como San Luis de Palenque, Trinidad, Paz de Ariporo, Hato Corozal, Sácama y Támara. Este rango se caracteriza por usos de ganadería de cría y levante, y una agricultura de subsistencia o de pancoger. Este rango se diferencia del anterior porque tiene mayor comunicación, ya sea por vía fluvial de los ríos Ariporo y Meta, donde en este último existen líneas de transporte de pasajeros y de carga entre Puerto López-Puerto Gaitán-Primavera-Rosalía-Puerto Carreño, así como por terraplenes construidos y mantenidos por las petroleras. El acceso desde la cabecera municipal a dos sectores de este rango se da por vías en terraplén que comunica el oriente del municipio hasta sitios como la finca El Rubí, donde, en la época de invierno, se toma lancha que lleva pasajeros y carga hasta la vereda y centro poblado La Hermosa. Solo tiene servicio de energía; se proveen de agua de nacederos y caños; está en paisaje de montaña y valle del río Negro. Este rango tiene unos

tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), entre 4 y 11 horas, así como entre 2 y 9 horas del área urbana de Paz de Ariporo.

Descripción del rango 3: mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea

El tercer rango de precios, mayor que 2 - hasta 3 millones de pesos por hectárea, corresponde al 13,50 % (574.399,46 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Orocué, San Luis de Palenque, Trinidad, Paz de Ariporo, Hato Corozal, La Salina. Es una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con presencia de inundaciones abundantes en periodos muy largos, limitados por ausencia de infraestructura vial; su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental; de igual manera, se destaca la presencia de territorios ancestrales identificados por resguardos indígenas. Presenta pendientes del 0 % al 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 6 y 7 horas. Altura media de 187 m s. n. m.

Descripción del rango 4: mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea

El cuarto rango de precios, mayor que 3 - hasta 5 millones de pesos por hectárea, corresponde al 13,89 % (591.128,42 ha) del área departamental. Se ubica en municipios de Orocué, Maní, Chámeza, Recetor, Tauramena, Monterrey, Sabanalarga, Nunchía, San Luis de Palenque, Trinidad, Paz de Ariporo, Hato Corozal, La Salina, Sácama, Támara. Es una zona cálida muy húmeda, localizada en lomas de relieve fuertemente quebrado, con pendientes de 25 % a 50 %; presenta erosión hídrica ligera y sectores con remoción en masa, grado ligero. Los suelos se han desarrollado a partir de materiales arcillosos, lutitas y areniscas. Los predios ubicados en este rango presentan una infraestructura vial deficiente, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Este rango se caracteriza por usos de protección y conservación ambiental. La explotación agrícola se da con productos como cacao, maíz, plátano y yuca, y en menor escala se encuentran cultivos de pancoger. Presenta pendientes mayores al 25 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes entre 2 y 5 horas. Altura hasta 2.000 m s. n. m.

Descripción del rango 5: mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea

El quinto rango de precios, mayor que 5 - hasta 8 millones de pesos por hectárea, corresponde al 10,35 % (440.661,85 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Orocué, Maní, Chámeza, Recetor, Nunchía, San Luis de Palenque, Pore, Trinidad, Paz de Ariporo, Hato Corozal, La Salina, Sácama y Támara. Este rango se caracteriza por usos

de explotación agrícola en áreas de dimensiones variables de productos como plátano, yuca, fríjol, maíz y cultivos de pancoger. Este rango está localizado en el paisaje de montaña y tiene un relieve plano a muy escarpado; la mala calidad de los suelos en la mayoría de ellos, el poco mantenimiento de los tramos de vías que lo comunican directamente con el área urbana y con la Marginal de la Selva y el estado legal de su tenencia, afectan su valor. Tiene suelos con malas propiedades, principalmente químicas, donde muchos de ellos muestran procesos de erosión activa, y todos registran aluminio intercambiable. Como el anterior rango, tiene un uso de ganadería extensiva y agricultura de pancoger y comercial, donde esta última tiene que ver con el café el cual se cultiva bajo sistema de sombrío y se comercializa, en su mayoría, con la Cooperativa de Támara; además presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera municipal más cercana, con más de 25.000 habitantes (Yopal), de menos de 1 y hasta 2 horas, y del área urbana menos de 1 a máximo 2 horas.

Descripción del rango 6: mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea

El sexto rango de precios, mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea, corresponde al 14,21 % (604.708,34 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Yopal, Orocué, Aguazul, Mané, Recetor, Tauramena, Villanueva, Nunchía, San Luis de Palenque, Pore, Trinidad, Paz de Ariporo, Hato Corozal, La Salina, Sácama y Támara. Se caracteriza por usos de producción ganadera extensiva. Presenta pendiente plana. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico y unos accesos limitados por ausencia de infraestructura vial. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular; en consecuencia, su acceso principal es por caminos de herradura, lo que supone desplazamientos a pie. Se caracteriza por usos de producción ganadera extensiva. Registra pendiente plana y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 4 y 5 horas. Altura media de 187 m s. n. m. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presentan alto contenido de aluminio e inundaciones frecuentes de larga duración. Los suelos se han originado a partir de sedimentos eólicos limosos y arenosos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

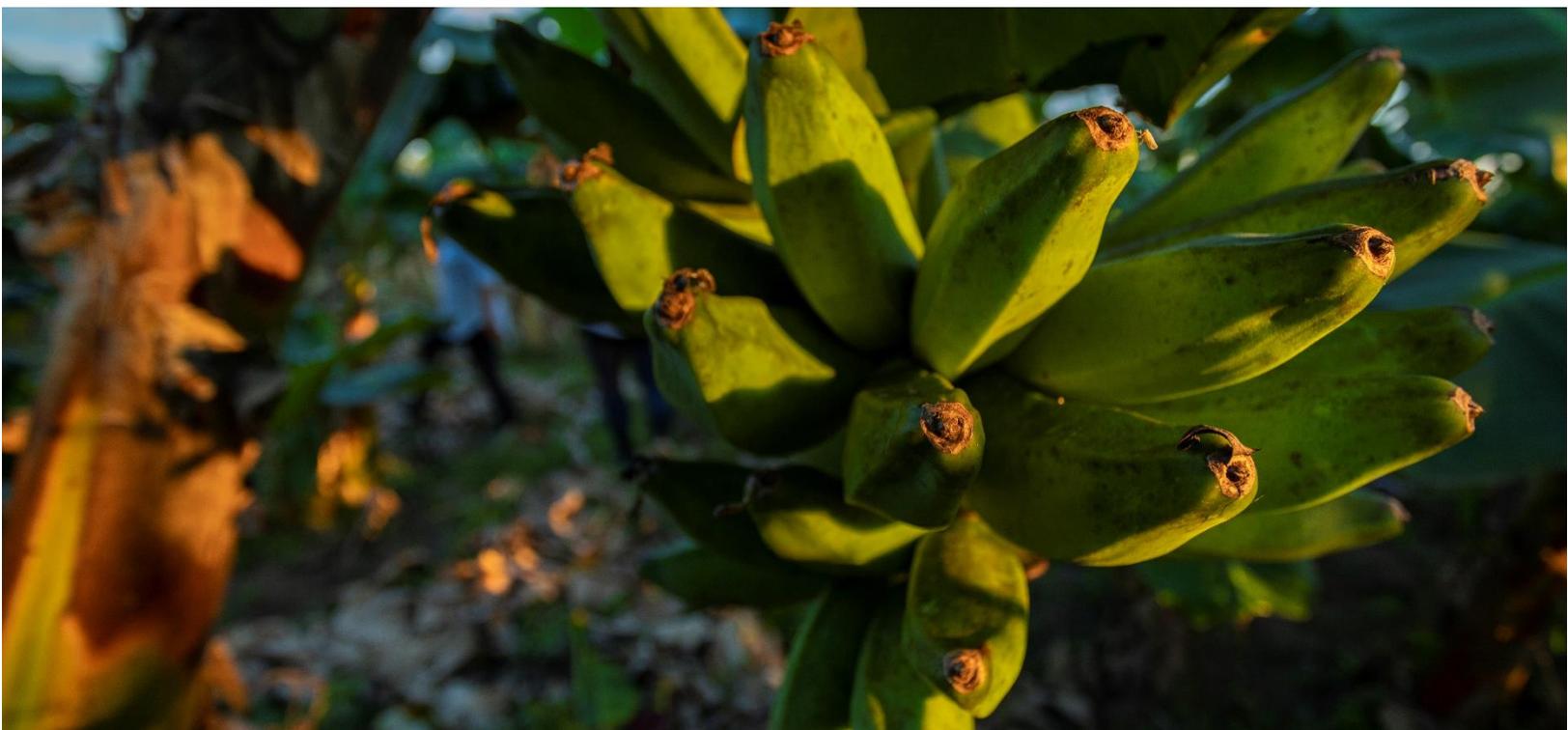
Descripción del rango 7: mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea

El séptimo rango de precios, mayor que 10 - hasta 15 millones de pesos por hectárea, corresponde al 12,14 % (516.670,80 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Yopal, Orocué, Aguazul, Maní, Cahmeza, Recetor, Tauramena, Monterrey, Sabanalarga, Villanueva, Nunchía, San Luis de Palenque, Pore, Trinidad, Paz de Ariporo,

Hato Corozal, La Salina, Sácama, Támara. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones poco favorables para el tránsito vehicular, un tanto mejores que las zonas anteriores, no obstante la cercanía al casco urbano municipal. Este rango se caracteriza por usos de ganadería extensiva, explotación petrolera y palma, aunque se observan áreas destinadas a actividades agropecuarias de subsistencia (cultivos de pancoger y ganado de leche, entre otras especies menores). Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 2 y 3 horas. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido seco, de relieve ligeramente plano, con pendientes inferiores al 3 %. Presentan alto contenido de aluminio e inundaciones frecuentes de larga duración. Los suelos se han originado a partir de sedimentos eólicos limosos y arenosos. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja.

Descripción del rango 8: mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea

El octavo rango de precios, mayor que 15 - hasta 20 millones de pesos por hectárea, corresponde al 5,60 % (238.288,04 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Maní, Nunchía, San Luis de Palenque, Pore, Trinidad, Paz de Ariporo, Sacama y Támara. Es una zona con accesos vehiculares principalmente pavimentados y al casco urbano. Presenta unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con



más de 25.000 habitantes entre 1 y 2 horas. En cuanto a las características físicas, presentan alto contenido de aluminio e inundaciones frecuentes de larga duración. Los suelos se han originado a partir de sedimentos eólicos limosos y arenosos, la fertilidad química es muy baja. Este rango se caracteriza por usos de explotación petrolera y cultivos de palma; gracias a esta industria, la accesibilidad es más favorable debido a que realizan mantenimientos periódicos de las vías.

Descripción del rango 9: mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea

El noveno rango de precios, mayor que 20 - hasta 30 millones de pesos por hectárea, corresponde al 5,36 % (228.301,07 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como. Aguazul, Tauramena, Monterrey, Sabanalarga, Villanueva, Nunchía, Pore y Támara. Es una zona con accesos vehiculares principalmente por vías sin pavimentar en buenas condiciones. Este rango se caracteriza por usos de explotación petrolera, cultivos de palma de aceite, ganadería, avicultura y cultivos de piña; en menor escala se encuentran cultivos como plátano, yuca, fríjol, maíz y cultivos de pancoger. Presenta pendientes entre el 0 % y 3 % y unos tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana con más de 25.000 habitantes inferiores a 1 hora. En cuanto a las características físicas, presenta clima cálido húmedo, localizado en abanicos, de relieve ligeramente plano, con erosión, grado ligero y susceptibilidad a inundaciones. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química muy baja.

Descripción del rango 10: mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea

El décimo rango de precios, mayor que 30 - hasta 40 millones de pesos por hectárea, corresponde al 2,71 % (115.442,22 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Yopal, Aguazul, Nunchía y Paz de Ariporo. Se caracteriza por usos de producción ganadera extensiva y cultivos de pancoger principalmente. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes fluctuantes entre 1 y 2 horas. Altura media de 187 m s. n. m. En cuanto a las características físicas, esta una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3 %, presenta inundaciones y encharcamientos extremadamente largos. Los suelos se han derivado de sedimentos arcillosos. En algunos sectores exhibe fragmentos gruesos en el perfil. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja. Este rango es de los más integrados a los mercados locales, regionales y nacionales, con acceso a todos los servicios, con seguridad jurídica de su tenencia, contiguo al corredor suburbano de la Marginal de la Selva y a una de las zonas de expansión urbana de los municipios.

Descripción del rango 11: mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea

Este rango de precios, mayor que 40 - hasta 50 millones de pesos por hectárea, corresponde al 1,79 % (76.107,32 ha) del área departamental. Se ubica en municipios como Yopal y Paz de Ariporo. Es una zona que se destaca por el abastecimiento del recurso hídrico. Aquellas zonas que presentan vías de acceso se encuentran en condiciones muy favorables para el tránsito vehicular, mejores que los rangos anteriores, no obstante la cercanía al casco urbano municipal. Este rango se caracteriza por usos de ganadería extensiva, explotación petrolera y turística en el costado oriental en el sector de Punto Nuevo. Presenta tiempos de desplazamiento a la cabecera urbana más cercana con más de 25.000 habitantes menores a una hora. En cuanto a las características físicas, corresponde a una zona de tierras localizadas en clima cálido húmedo, de relieve ligeramente plano con pendientes inferiores al 3 %; registra inundaciones extremadamente largas. Los suelos se han derivado de materiales coluviales heterométricos con matriz gruesas. Sus mayores limitantes corresponden a fertilidad química baja; esta zona limita con el municipio de Aguazul, y posee características geomorfológicas similares y son coincidentes en los rangos de precio. Se localiza alrededor de las áreas urbanas de expansión urbana, corredores suburbanos y sector oriental de la Marginal de la Selva; presenta los mayores valores por su comunicación, integración y mediana calidad de sus suelos.

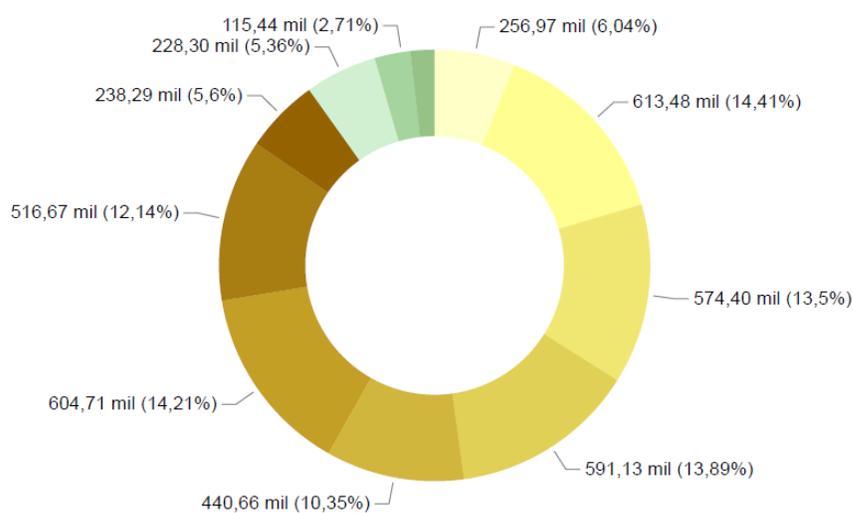


Figura 267.

Distribución porcentual de los rangos de precios comerciales de la tierra en Casanare

Fuente: UPRA (2022).

- 1.1.1 Hasta 1
- 2.1.1 Mayor que 1 - hasta 2
- 2.1.2 Mayor que 2 - hasta 3
- 2.1.3 Mayor que 3 - hasta 5
- 2.2.1 Mayor que 5 - hasta 8
- 2.2.2 Mayor que 8 - hasta 10
- 3.1.1 Mayor que 10 - hasta 15
- 3.1.2 Mayor que 15 - hasta 20
- 3.2.1 Mayor que 20 - hasta 30
- 3.2.2 Mayor que 30 - hasta 40
- 3.3.1 Mayor que 40 - hasta 50



5. Conclusiones

El rango de precio de la tierra predominante en el departamento del Meta es mayor que 1 - hasta 2 millones de pesos por hectárea; abarca el 14,41 % del área total incluida y condicionada para el mercado de tierras, que corresponde a zonas de altillanura, con tiempos de desplazamiento que fluctúan entre de 9 y 10 horas. Le sigue el rango mayor que 8 - hasta 10 millones de pesos por hectárea; abarca el 14,21 % del área total incluida y condicionada para el mercado de tierras, con tiempos de desplazamiento que fluctúan entre 4 y 5 horas. Los valores mínimos de tierra de uso rural agropecuario en el departamento del Casanare presentan precios entre 1 millón y 2 millones de pesos por hectárea, estos valores se encuentran dispersos en todo el departamento, y presentan predominantemente sistemas pecuarios de ganadería bovina en pastos naturales. Los valores máximos de la tierra se encuentran cerca de la capital en rangos entre 30 millones y 40 millones de pesos por hectárea, y presentan como característica fundamental el buen estado de las vías en Yopal y Trinidad, fundamentalmente influenciadas por el turismo, la explotación petrolera y ganadera.

En Yopal, Aguazul, Paz de Ariporo, Monterrey, Villanueva, Sabanalarga y municipios aledaños se presentan algunas zonas que, aunque tienen aptitud agropecuaria, han venido transitando hacia otros usos diferentes al agropecuario aumentando el fraccionamiento de la propiedad; se encuentran algunas parcelaciones ofrecidas en condominio, hecho que conlleva un incremento exponencial de los precios de la tierra. Vale la pena resaltar que el presente estudio los observó pero no los tiene en cuenta, ya que su esencia, junto con la escala definida 1:1.000.000, apuntan al mercado de tierras con vocación netamente pecuaria, agropecuaria es decir rural.

Los mecanismos de comercialización del mercado de tierras en el departamento del Casanare presentan comportamientos diferenciales; es decir, en las áreas más alejadas de la capital del departamento, se realiza directamente el voz a voz, que cumple un papel importante; de igual manera, se recurre a agentes inmobiliarios o particulares. Por otra parte en áreas más próximas a los centros poblados la publicidad directa (avisos), agentes inmobiliarios o particulares y el internet son utilizados como apoyo publicitario para la oferta de tierras.

Los usos del suelo predominante en las tierras rurales agropecuarias son de ganadería extensiva en pastos naturales o mejorados, la piscicultura, la apicultura, sistemas agrícolas como palma, arroz, piña y forestales. Vale la pena destacar la explotación petrolera en la región con más de 30 pozos situados en el piedemonte llanero que se constituyen en el corredor petrolero de la región.

La actividad agropecuaria se fortalece positivamente por la presencia de asociaciones y agremiaciones en la región como las de Palmicultores, Piscicultores, Ganaderos, Apicultores, entre otras. En términos generales, los cultivos de subsistencia o baja escala están representados por cultivos como panela, piña, maíz, cacao y algunos frutales, establecidos en pequeñas áreas que están correlacionadas con el bajo nivel de tecnificación y precios comerciales de la tierra rural predominantemente bajos.

El mayor renglón departamental se refleja en la ganadería intensiva o extensiva, ya sea en terrenos propios o en alquiler. Existe un mercado de arrendamiento especialmente para la ganadería, con precios por hectárea que oscilan entre los 200.000 y 500.000 pesos mensuales.

El departamento del Casanare cuenta con centros de subastas ganaderas, plantas procesadoras de palma, extractoras, plantas de sacrificio, molinos de procesamiento de arroz (Bühler con más de 30 años de tradición), centros de acopio piscícola, forestal. Dichos centros aseguran el acopio, almacenamiento, transformación, compra y comercialización de los productos generados por el sector agropecuario del departamento.

Finalmente, las variables que más inciden en los precios comerciales de la tierra rural agropecuaria en el departamento del Casanare son:

- La cercanía a las cabeceras municipales o centros poblados, la parcelación en pequeñas extensiones de terreno junto con la expectativa de generar proyectos como condominios distorsiona el valor del terreno netamente agropecuario.

- La cercanía a las explotaciones petroleras, cultivos de palma o de otros tipos generan expectativas en los pobladores, ya que se traducen en costos de oportunidad que no son representativos del verdadero valor del suelo rural.
- El pésimo estado de las vías en gran parte de las zonas rurales del departamento de Casanare es una constante y dificulta de manera significativa la comercialización de los productos agropecuarios. De igual manera, la cercanía a vías principales (nacionales) permite menores recorridos a los centros de acopio y reduce costos en el transporte de los productos e insumos agropecuarios.
- La informalidad en la tenencia de la tierra es una constante en el departamento, y en la mayoría de los casos no refleja un valor diferencial significativo en relación con la oferta de la tierra que presenta un carácter formal representado en títulos que acreditan el derecho a la propiedad.
- Las características edafoclimáticas que condicionan el establecimiento, desarrollo y permanencia de sistemas productivos agrícolas y pecuarios.
- La distancia a los centros de consumo, acopio, comercialización y transformación de productos que se encuentran presuntamente en las cabeceras urbanas con más de 25.000 habitantes.
- La disponibilidad y oferta de servicios públicos que facilitan las actividades en torno a los sistemas productivos.
- La disponibilidad de recurso hídrico que limita o favorece el desarrollo agropecuario.
- Las pendientes superiores al 75 % que limitan la mecanización, acceso y establecimiento de sistemas productivos.
- El orden público en algunas zonas del departamento ha influenciado directamente en el precio de la tierra rural.

6. Bibliografía

- Alcaldía de San Luis de Palenque. (2021). *Análisis situacional en salud con el modelo de los determinantes sociales en salud 2021*. <https://n9.cl/hyq1hj>
- Alcaldía Municipal de Támara (Casanare). (2018). *Nuestro municipio*. <https://n9.cl/ndoem>
- DNP. (2018). Áreas de referencia como insumo para la identificación de las zonas de interés de desarrollo rural, económico y social (zidres) (Documento CONPES 3917). <https://n9.cl/r8ogx>
- La Salina. (2023). En *Wikipedia*. <https://n9.cl/7o8on>
- Machado, A. (marzo de 2013). *Baldíos de la nación en conflictividad* [Intervención en el panel del mismo nombre]. Subgerencia de Tierras de Incoder; Corporación Latinoamericana Misión Rural.
- Massiris Cabeza, A. M. (2015). *Gestión del territorio para usos agropecuarios: bases para la formulación de política pública*. Bogotá: UPRA.
- MunicipiosdeColombia.com.co. (s. f.). *El municipio de Sácama*. <https://n9.cl/bm81c9>
- Municipio de Hato Corozal. (2005). *Diagnóstico territorial*. Documento técnico de soporte.
- Municipio de Nunchía. (2018). *Esquema de Ordenamiento Territorial*. Documento técnico de soporte.
- Municipio de Paz de Ariporo. (2013). *Documento técnico de soporte diagnóstico territorial*.
- Municipio de Pore. (2019). *Documento técnico de soporte I. Revisión y ajuste esquema de ordenamiento territorial municipio de Pore (Casanare)*.
- Municipio de Pore. (2022). *Política pública de desarrollo rural del municipio de Pore, Casanare 2022-2032*.

- Municipio de Sácama. (2010). *Esquema de Ordenamiento Territorial*. Documento técnico de soporte.
- Municipio de Támara. (2011). *Esquema de Ordenamiento Territorial*. Documento técnico de soporte.
- Municipio de San Luis de Palenque. (2008). Capítulo IV. Dimensión económica. En *Esquema de Ordenamiento Territorial*. <https://n9.cl/zohwzd>
- Municipio de Trinidad. (2011). Diagnóstico general. En *Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT)*.
- Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA). (2020). *Avalúos catastrales vigencia 2019 expresados en SMMLV 2019 en áreas condicionadas e incluidas en el mercado de tierras*. <https://n9.cl/1gtx4>

